



סקר שימור לכרמל הצפוני ומורדותיו כ4 + כ8

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק, תיעוד, שימור ומחקר אדריכלי
 מהדורת מאי 2024 noa.schek@gmail.com 052-8797357

Haifa Municipality
 City Planning Office
 Buildings & Sites Conservation Department



עיריית חיפה
 האגף לתכנון עיר
 המחלקה לשימור מבנים ואתרים



1 רקע כללי

1.1 תוכן הענינים

1	רקע כללי.....2
1.1	תוכן הענינים.....2
1.2	הקדמה.....4
1.2.1	רקע סביבתי והיסטורי תמציתי.....4
1.2.2	מטרת העבודה.....4
1.2.3	רקע תהליכי-סטטוטורי לנושא השימור.....4
1.2.4	שיטת העבודה.....5
1.2.5	מבנה העבודה.....5
1.2.6	תודות.....5
1.3	תצלומים.....6
2	נתונים כלליים וסטטוטוריים.....8
2.1	אזור החיפוש.....8
2.2	תצלום אוויר ומפה.....8
2.3	תכניות בנין עיר.....10
2.3.1	תכנית מתאר של העיר חיפה, חפ/229, 1933.....11
2.3.2	תכניות מפורטות מוקדמות.....13
2.3.3	רה פרצלציה ותכנון סכימטי.....24
2.3.4	כיכר חורשה.....27
2.3.5	תמורות בתכנון אזור מגדלי פנורמה.....31
2.3.6	ממגרש ציבורי למלון דן כרמל.....38
2.3.7	תמורות בפיתוח גן האם וגן החיות.....40
2.3.8	הרחבת הדרכים, שנות ה-70.....42
2.3.9	תכנון במורדות הצלבנים, 1956.....44
2.3.10	שיכון פאר נוף ברחוב שניים בנובמבר.....45
2.3.11	מעונות גב ים ברחובות חורשה / התשבי.....46
2.3.12	מסמכי מדיניות.....47
2.4	עתיקות.....48
2.5	נתונים מרשימת השימור המקומית.....49
2.5.1	נתונים מנספח השימור לתכנית המתאר חפ/2000.....49
2.5.2	השטח הנסקר כחלק מרשימת השימור, נכון לחודש אוקטובר 2019.....49
2.5.3	אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים.....50
3	רקע היסטורי ותרבותי.....51
3.1	התקופה העותומנית – יסודות.....51
3.1.1	השכבה הטמפלרית: מיסיון הכרמל וחורשת הקיזר.....52
3.1.2	בין התקופה העותומנית למנדט הבריטי.....53

3.2	תקופת המנדט – מהכרמל האוונגלי למרחב המשותף בכרמל הצפוני.....54
3.2.1	שנות ה-20 – מבנים ראשונים.....54
3.2.2	שנות ה-30 – תכניות סדורות, שועי עולם והעליה החמישית.....55
3.2.3	העליה החמישית והבניה בימי ה'פרופספריטי'.....56
3.2.4	תיירות ומלונאות בתקופת המנדט.....57
3.3	קו התפר – דמדומי המנדט ומלחמת העצמאות.....59
3.4	הכרמל הצפוני במדינת ישראל.....67
3.4.1	מאפיינים טיפולוגיים של הבניה בעשורים הראשונים לישראל.....67
3.4.2	חיפוי וגמר.....69
3.4.3	המרחב הציבורי בבינוי הפרטי.....72
3.4.4	אוכלוסיה.....72
3.4.5	שיכונים.....73
3.4.6	תיירות ומלונאות בשנות ה-50.....75
3.5	שנות ה-60-70 – המאבק על קו הרכס.....76
3.5.1	רקע – חפ/853 א'.....76
3.5.2	דן כרמל.....77
3.5.3	תכנית המתאר 1963 והתארגנויות ציבוריות.....79
3.5.4	ממיסיון הכרמל למרכז פנורמה.....80
3.6	פיתוח נופי, צמחיה ונטיעות לאורך השנים.....83
3.6.1	כללי.....83
3.6.2	השכבה המוקדמת – הכרמלמיסיון.....83
3.6.3	נטיעות ופיתוח שטח בתקופת המנדט.....83
3.6.4	נוף, נטיעות ופיתוח שטח בעשורים הראשונים לישראל.....86
3.6.5	גן האם, הגן הבוטאני והמכון הביולוגי.....90
3.6.6	גן האם.....91
3.6.7	הגן הבוטאני והמכון הביולוגי.....97
3.6.8	רחוב פנורמה וטיילת לואי.....100
3.6.9	מצפור השלום – גן הפסלים.....101
3.6.10	אפילוג.....101
3.7	הכרמל הצפוני ומורדותיו בתצלומי אוויר ובמפות היסטוריות.....103
3.7.1	התקופה העותומנית ותמונת המצב עם הכיבוש הבריטי.....104
3.7.2	תקופת המנדט.....107
3.7.3	אזור הסקר במדינת ישראל.....111
3.8	סגנונות הבניה העיקריים בבינוי ההיסטורי בכרמל הצפוני ומורדותיו.....116
3.8.1	בית הליוואן – בית החלל המרכזי וגלגוליו.....116
3.8.2	הסגנון האקלקטי – לקטני.....118
3.8.3	הסגנון הבינלאומי בשנות ה-20-30.....119
3.8.4	הסינתזה – הסגנון הבינלאומי המקומי.....121

324.....	ערך אדריכלי-מבני.....	5.2.2	122.....	מגמות באדריכלות שנות ה-50-70: המודרניזם והברוטליזם.....	3.8.5
324.....	ערך מרקמי-מתחמי.....	5.2.3	125.....	מתכננים מובילים בשכונה.....	3.9
324.....	עצים וצמחייה.....	5.2.4	125.....	שמואל רוזוב וארי רוזוב.....	3.9.1
325.....	טופוגרפיה ומבטים.....	5.2.5	126.....	חיים הארי (H. Harry).....	3.9.2
325.....	היסטוריה ותרבות.....	5.2.6	126.....	שלמה גלעד (גרוקט).....	3.9.3
325.....	המצב הקיים.....	5.3	127.....	אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום.....	3.9.4
325.....	הנחיות כלליות לשכונות הותיקות ובכללן הכרמל הצפוני ומורדותיו.....	5.4	127.....	ד"ר אינג' גדעון קמינקא.....	3.9.5
325.....	בחינת בינוי חדש במודל תלת ממד ממוחשב.....	5.4.1	128.....	קורט ריינש (Reinsch).....	3.9.6
326.....	שמירה על ערכי נוף סביב נתיבי מדרגות.....	5.4.2	128.....	מקס לב.....	3.9.7
326.....	תשומת לב למופע מזלגות דרכים / קרנות רחוב.....	5.4.3	128.....	קרל רוף (Karl Ruff).....	3.9.8
326.....	צמחייה ובינוי – יחסי גומלין.....	5.4.4	129.....	אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי.....	3.9.9
326.....	הצנעת הנראות של כלי רכב פרטיים.....	5.4.5	129.....	ד"ר ניסן מסלובטי.....	3.9.10
326.....	מתקנים בחזית מגרשים – פחי אשפה, פילרים וצנרת מים.....	5.4.6	130.....	דוד ויטמן.....	3.9.11
327.....	חומרי גמר.....	5.4.7	130.....	שמי אלמוזנינו.....	3.9.12
327.....	מערך התנועה במבנים.....	5.4.8	132.....	צילומים היסטוריים.....	3.10
327.....	שימור מאפיינים אדריכליים בתוספות ובבנייה חדשה.....	5.4.9	133.....	מיסיון הכרמל בראשיתו.....	3.10.1
328.....	הנחיות כלליות לכרמל הצפוני ומורדותיו.....	5.5	134.....	הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-20-40.....	3.10.2
328.....	שטחים ציבוריים.....	5.5.1	141.....	הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-60-70.....	3.10.3
328.....	מגרשים פרטיים.....	5.5.2	144.....	מבנים ואתרים לשימור.....	4
328.....	עיצוב בניינים.....	5.5.3	144.....	מפת ממצאי השימור.....	4.1
329.....	דוגמאות 'עשה' בבינוי ובפיתוח המגרשים.....	5.5.4	146.....	מבנים לשימור.....	4.2
331.....	דוגמאות 'אל תעשה' בבינוי ובפיתוח המגרשים.....	5.5.5	146.....	טבלת איתור מבנים לשימור.....	4.2.1
333.....	דוגמאות 'עשה' במרחב הציבורי.....	5.5.6	151.....	כרטיסי המבנים לשימור.....	4.2.2
333.....	דוגמאות 'אל תעשה' במרחב הציבורי.....	5.5.7	242.....	מבנים שלא נכללו ברשימה.....	4.3
334.....	הנחיות למתחמים לשימור בכרמל הצפוני ומורדותיו.....	5.6	242.....	טבלת איתור מבנים שלא נכללו ברשימה.....	4.3.1
376.....	מקורות.....	6	243.....	כרטיסי המבנים שלא נכללו ברשימה.....	4.3.2
376.....	מקורות כתובים.....	6.1.1	246.....	מתחמים לשימור.....	4.4
376.....	עיתונות.....	6.1.2	246.....	טבלת איתור מתחמים לשימור.....	4.4.1
376.....	ארכיונים היסטוריים.....	6.1.3	247.....	כרטיסי המתחמים.....	4.4.2
377.....	מפות ותצלומי אויר.....	6.1.4	315.....	טבלה מרכזת של המלצות לשימור והנחיות תכנון.....	4.4.3
377.....	צילומים היסטוריים.....	6.1.5	323.....	ערכים מרקמיים, נופיים ובנויים בכרמל הצפוני.....	5
377.....	אתרי אינטרנט.....	6.1.6	323.....	SWOT.....	5.1
377.....	ראיונות, התכתבויות וסיוורים.....	6.1.7	323.....	חוקות.....	5.1.1
378.....	הצהרת עורכת הסקר.....	7	323.....	חולשות.....	5.1.2
			323.....	הזדמנויות.....	5.1.3
			323.....	איומים.....	5.1.4
			323.....	ערכים.....	5.2
			323.....	הכרמל כנוף תרבות.....	5.2.1

אין לשכפל, להעתיק לצלם להקליט, לתרגם לאחסן במאגר מידע, לשדר או לקלוט בכל דרך או אמצעי אלקטרוני, אופטי, מכני או אחר כל שהוא מסקר זה. שימוש מסחרי, מכל סוג שהוא, בחומר הכלול וספר זה אסור בהחלט אלא ברשות מפורשת בכתב.

1.2 הקדמה

"אין עוד בארץ צירוף כזה של הר מיוער במרכז יישוב עירוני גדול".

מדברי עזריה אלון, מזכיר החברה להגנת הטבע על רקע המאבק בבניית מגדל בן 16 קומות ברחוב יפה נוף בשנת 1970¹.

1.2.1 רקע סביבתי והיסטורי תמציתי

עבודה זאת מתייחסת לנוף התרבות המשמעותי בכרמל הצפוני, אותו יוצרים מבנים, צמחיה ופיתוח שטח מרבדים שנוצרו בתקופה של 120 שנות בניה. המחקר מקיף את תולדות הכרמל הצפוני ומורדותיו, מההתיישבות הנקודתית בכרמל האוונגלי, דרך ראשית הבנייה הספורדית למגורים בשנות ה-20 של המאה ה-20 והתהוות מרחב משותף יהודי-ערבי בתקופת המנדט, Infill המגרשים הריקים בעיקר בבתי דירות ושיכונים בעשורים הראשונים לישראל, ועד לצומת דרכים בימינו, בין שינוי המרחב והכחדת הצמחיה עקב פרויקטי בניה לבין התייחסות ייחודית שתאפשר פיתוח מושכל לצד שמירה על האיכויות יוצאות הדופן של המקום.

לצד הבינוי למגורים עשיר האזור בבניה למלונאות, ששורשיה בכרמלמסיון האוונגלי (שהמבנה הראשי שלו נהרס בשנות ה-70), המשכה בפנסיונים קטנים ושיאה ברבי הקומות מלון דן כרמל ומרכז פנורמה, שהקמתם לוותה במאבקים ציבוריים על קו הרכס.

השטח הנסקר התברך בעושר אדריכלי, החל במבני הכרמלמסיון באבן, עבור בוילות ערביות לצד בניה אקלקטית בתכנון האדריכל פרופ' אלכסנדר ברוולד בשנות ה-20, בניה בסגנון הבינלאומי בשנות ה-40-30 במנעד שבין נקיון צורני ועד לשילוב מסורות בניה באבן ואלמנטים קלאסיציסטיים במופע המקומי של הסגנון, לפי נטיות לבם של המזמינים, בהם שמנה וסלתה של החברה הערבית והעברית בעיר. הכרמל הצפוני התברך גם בשני בתי נחושת – ערכות הרכבה טרומיות, שהובאו לפלשתינה בדרך הים מגרמניה במסגרת הסכמי ההעברה. בעשורים הראשונים לישראל נבנו בשכונה שיכונים ייעודיים לאנשי צבא הקבע ולחברי ועד הר הכרמל לצד שיכונים של חברות פרטיות. הבינוי במרחב הכרמל הצפוני הושפע במובהק מהוראות העיריה לחיפוי באבן (שהוקל במהלך שנות ה-50 לחיפוי באבן מלאכותית), בניה עד גובה 3 קומות בשנות ה-50, חיפוי בגגות רעפים במורדות הכרמל הצפוני.

בשכונה קיימים בתי מגורים מהשכבה הטמפלרית, בתי אבן ערביים ולצדם שכבה בינלאומית ובינלאומית מקומית, מבנים בסגנון מודרני ומבנים במופע המקומי של הסגנון המודרני (בשדרות הנשיא, ברחוב יפה נוף וברחוב הציונות) בחיפוי אבן טבעית או אבן מלאכותית – תוצר ישיר של הוראות העיריה לבניה וברוטליזם. מיקום השכונה על קו הרכס משך פיתוח מלונאי, אף הוא במגוון סגנונות.

סביב המבנים הייחודיים נותרו המרכיבים האופייניים למרחב הציבורי החיפאי – חורשות עצי אורן הסלע בכרמל הצפוני ובמעלה מורדות הכרמל הצפוני, עצי זית במורדות הכרמל הצפוני, טראסות וקירות תמך מאבן בגבולות המגרשים ובמפלסי המגרשים, מהלכי מדרגות מאבן, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי וקרנות רחוב. לצד מרכיבים אלה ב-Genios Loci של כלל הרכס ומורדותיו ההיסטוריים, מתאפיין הכרמל הצפוני במגרשי אורך הנחצים בזווית על-ידי הדרכים, ובהתאם – חצרות קדמיות טרפזיות המספקות זוויות שונות לחולפים בשני כיווני הדרך לצד מערכת שבילי אורך להולכי רגל. מלבד אלמנטים אלה, התברך אזור הסקר בגנים הציבוריים: גן האם וגן החיות הצמוד, טיילת לואי ברחוב יפה נוף וגן הפסלים במעלה שדרות הציונות.

¹ הראובני מאיר. 'נשר ופריצקר מתנכלים לכרמל'. למרחב 11.12.1970 עמ' 4.

1.2.2 מטרת העבודה

מטרות הסקר, שנערך עבור עיריית חיפה, לאתר במזרח שכונת רמת התשבי (סקר למערב השכונה יחד עם כרמל צרפתי – אושר על-ידי ועדת השימור בשנת 2011), הבנויה על רכס הכרמל מדרום לקו פרשת המים וציר הרכס (לאורך שדרות הנשיא), אתרי מורשת לשימור ולהתוות הנחיות ראשוניות למדיניות שתאפשר בניה חדשה תוך שמירה על אופי המרקם ההיסטורי, שהינו נוף תרבות עירוני חשוב בעיר חיפה ובארץ בכלל, ועל הערכים הגלומים בו – נופיים, אדריכליים, טכנולוגיים, היסטוריים ודתיים.

1.2.3 רקע תהליכי-סטטוטורי לנושא השימור

תמ"א 9 – תוכנית מתאר ארצית לאתרי התיישבות, לא אושרה, אולם בית רוטנברג הבנוי בשטח הסקר הינו אחד מ-206 אתרים בעלי ערך ברמה הלאומית מראשית המאה ה-19 ועד לקום המדינה שנכללו בה.

1991 עד מחצית שנת 2019

במהלך השנים 1991 עד 2019 (מועד הכנת סקר זה) נוספו לרשימה העירונית של מבנים לשימור 17 מבנים: דה וינצ'י 5 (בית הנחושת), הנשיא 52-50 (בית אבו זייד/ מחנה מרכוס), הנשיא 77/ יפה נוף 68 (בית רוטנברג), הנשיא 77/ יפה נוף 70א (בית נגלר), הנשיא 82 (בית היולדות 'מולדה'), הנשיא 98 / ברנדייס 2 (בית אסתר אדלר), הנשיא 102 (בית מושאיוף), הצלבנים 33 (בית סוידאן), התשבי 66 (בית רינו), התשבי 105 (בית דוד גיגר), התשבי 109 / ברנדייס 3 (בית ברוידה-גלבסקי), התשבי 113 (בית אברהם וולפגנג), התשבי 130 (בית הפסטור שניידר), חורשה 9 (בית הנחושת), יפה נוף 25 (בית רוזנטל), יפה נוף 34 (בית אפנדי עזיז מיקתאי / מלון הרצליה / מלון טלטש / בית המילואים), יפה נוף 95 (בית אביד 'הטירה').

ברשימת המתחמים לשימור נכללו ארבעה מתחמים: שיכון הצנובר (המשתרע בין שדרות הנשיא 92-84 דרך רחוב התשבי 110-106, 103-101 ועד לשמורת הטבע בואדי לוטם בדרום-מערב); טיילת לואי כולל כיכר הקיזור; גן האם (אותו מוצע להרחיב ולדייק לשני מתחמים: גן האם וגן החיות); רצועה במעלה רחוב הסביונים מדרום לרחוב יפה נוף. 2008 – ביולי 2008 הוכרו הגנים הבהאים בחיפה ובעכו כאתר מורשת עולמי על-ידי אונסק"ו. במסגרת זאת הוגדר המרחב סביב הגנים הבהאיים, ובכלל זה מגרשים ברצועה שבין הרחובות יפה נוף לשדרות הנשיא (מצפון-מערב מלון נוף ועד לרחוב דפנה), הרצועה המזרחית של רחוב הצלבנים ורצועה ממערב לרחוב הסביונים. 2014 – בנספח השימור לתכנית המתאר לחיפה סומנה השכונה כחלק ממרחב שימור מרקמי מס' י"ד 'הכרמל – שכונות הרכס'.

2019-2023

בשלהי שנת 2019 החלה הכנת סקר שימור מרקמי לכרמל הצפוני ומורדות הכרמל הצפוני (למעט הגנים הבהאיים). לאורך מספר חודשים, נערך מחקר מעמיק נוסף של הרקע ההיסטורי מחד וסקר שטח נופי-אדריכלי מאידך. העמקת התובנות על איכויות השכונה וייחודה במרחב החיפאי בכלל ובכרמל בפרט, הובילה לעיבוי הרשימה המומלצת של מבנים ומתחמים לשימור במקביל לסנכרון עם תהליכי בקשות לתמ"א 38 על מבנים בשכונה. בגלל תהליכי תכנון מתקדמים לא נכנסו לרשימה האתרים הבאים: התשבי 92, התשבי 115, הנשיא 60 (אחד ממבני שיכון רסקו).

מוצע להוסיף לרשימת המבנים לשימור 55 אתרים בנויים (הכוללים 62 מבנים) באופן זה תעמוד הרשימה על 81 מבנים לשימור (17 נכון למחצית 2019 ותוספת של 62) מתוך 255 מבנים שנבדקו.

לרשימת המתחמים והאתרים הנופיים לשימור מוצע להוסיף על המתחמים שכבר אושרו, את האתרים הבאים: שבילים ונתיבי מדרגות (מדרגות חורשה, מדרגות עין גדי, מדרגות ברנדייס) וקרנות רחוב (פינות הרחובות התשבי / הנשיא; הציונות / הצלבנים), רצועות שיכונים (שיכון דב רימר הנשיא 44-42 והתשבי 65-63, שיכון ועד הר הכרמל צפון בשדרות הנשיא 48-46, שיכון ועד הר הכרמל דרום התשבי 74-72, שיכון יחזקאל נתניאל בשדרות הנשיא 56-54 ורחוב התשבי 67, 67, 69, 69א, 71, שיכון רסקו בשדרות הנשיא 62-60) ומעונות גב ים (ברחוב חורשה 20,18,16,14,12,10, התשבי 56 והתשבי 56א), רחובות בעלי צביון ייחודי (יפה נוף, הנשיא, התשבי, דה וינצ'י, איריס, המורד הדרום-מזרחי של רחוב יפה נוף והמורד הצפון-מערבי של יפה נוף), מתחמי נופי-תרבותי ייחודיים (גן-חצר בית רוטנברג ומתחם דן כרמל), גן ציבורי (גן פסלי אורסולה מלבין במעלה שדרות הציונות פינת שניים בנובמבר). כאמור – מוצעת גם התערבות בהגדרת מתחם גן האם ופיצולו לשניים – גן האם וגן החיות.

1.2.4 שיטת העבודה

בדיקה של הקיים פיזית בשטח במקביל לתחקיר היסטורי שיטתי של כל תיקי הבניין במתחם, גם כאשר מדובר במבנים שנהרסו. הפרקים ההיסטוריים עובו דרך בדיקה בספרות אדריכלית, בספרות על תולדות חיפה, בארכיונים ועיתונות היסטורית, מפות ותצלומי אוויר, תכניות היסטוריות, צילומים היסטוריים וראיונות – ככל שהיו קיימים.

1.2.5 מבנה העבודה

סקר המבנים והאתרים ההיסטוריים לשימור נערך משלהי 2019 ועד נובמבר 2021, מתוך ראייה מתחמית של כלל הבנייה ברכס, על ערכיה המרכזיים (נופי, אדריכלי, היסטורי וטכנולוגי), מתוך חשיבה על תימות ומאפיינים מרכזיים בהתיישבות במקום ובמקביל מתוך התבוננות בחשיבותו של המבנה הבודד במרקם. מתוך המחקר בשטח ובמקורות זוהו טיפולוגיות חוזרות בנוף ובבניו.

חלקו הראשון של הסקר מורכב מנתונים סטטוטוריים כולל תכניות בנין עיר היסטוריות (פרק 2), רקע היסטורי ותרבותי (פרק 3) ולאחריו תיעוד היסטורי ויזואלי (פרק 4) הכולל את תולדות המקום בתצלומי אוויר ומפות וצילומים היסטוריים כלליים.

לסקר מצורפת רשימה של כלל המבנים בשכונה, כולל מבנים שזה עתה הושלמו, ותוך שילוב מידע (אם היה קיים) אודות מבנים שנהרסו ואף על פרויקטים שנקמו אך לא מומשו. כלל המידע לכל אחד מהמבנים והאלמנטים הנופיים המומלצים לשימור מרוכז בטבלה בתוספת צילומים עדכניים (ובמידת הקיים גם היסטוריים). הסקר מתייחס למתחם בכלליות ואינו מהווה תחליף לתיעוד שיוכן לכל אתר ואתר שיוחלט על שימורו, על-ידי אדריכל שימור, אדריכל נוף או אגרונום, ע"פ הנחיות השימור של משרד הפנים.

1.2.6 תודות

ברצוני להודות לכל מי שסייעו בחקר השכונה ובאיתור חומר:

- אדר' גיא שחר ואדר' עינב שחורי, מנהלת מחלקת השימור בעיריית חיפה עבור תרומתם והנחייתם את הסקר.
- גב' הילה כהנא ממחלקת השימור בעיריית חיפה.
- אדריכלית פארה גולדמן.
- ד"ר אדריכלית נוף זיוה קולודני.
- אדריכליות נילי בראון ועדית שלומי, ענת אסתרליס וטל פרידמן-ראודניץ.
- ד"ר אדריכל מאיר-ברודניץ מיכאל, בנו של ד"ר פרנץ קרל מאיר-ברודניץ מהוגי רעיון גן האם והמכון הביולוגי.

- אדריכל הנוף אמיר בלום, בנו וממשיך דרכם של אדריכל הנוף משה בלום ושותפו צבי מילר – מתכנני גן האם וגן החיות, גן פנורמה וגלגולו כטיילת לואי, גן הפסלים ומתכנני הנוף במלון דן כרמל, משעול טיקוטין, שיכון הצנובר ושיכון ועד הר הכרמל.
- ד"ר עדה סגרה, על התובנות המקצועיות והאישיות כתושבת שדרות הנשיא.
- אדריכלית חדוה מוסקוביץ', ארכיון העיר חיפה.
- גב' חוה גונן וגב' יהודית שמואלביץ, בנות זוג הרופאים מנסבכר, שהפעילו פנסיון לילדים בבית הנחושת ברחוב חורשה 9.
- נגה אנטוקולסקי, בת האדריכל ארי רחוב ונכדת האדריכל שמואל רחוב.
- מר אורי שוורץ משדרות הנשיא 44.
- שולי ודוד הנדל, בעבר יו"ר העמותה לתולדות חיפה, בעלי דירה בבית עביד ברחוב יפה נוף 95.
- נעה תרשיש, לשעבר מנהלת מוזיאון מאנה כץ.
- אדריכל מיקי מנספלד, בן האדריכל פרופ' אל מנספלד.
- עמירה קרלין ז"ל, בת האדריכל שלמה גלעד.
- נחום והאדריכלית אליה אנדורן, בת האדריכל שמואל (שמי) אלמוזנינו.
- שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.
- עו"ד אלי רומן.
- מר בועז רפאלי.
- ד"ר אלי לירן, חוקר תולדות האדריכל אלכסנדר ברוולד.
- רותי שרון, נכדת לנה צ'לנר, שאמה ברטה זיידל היתה אחות של ארנולד רוזנטל בונה הבית ברחוב יפה נוף 25.
- שולה לויטל, ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66.
- ד"ר ערן לק על תובנות וחשיבה משותפת.
- ד"ר ישראל (איסי) שק – על ההגהות.

אדריכלית נעה שק, מהדורת מאי 2024.

1.3 תצלומים

כל הצילומים בעמוד זה ובעמוד העוקב, אלא אם צוין אחרת, אדריכלית נעה שק, 2019-2020.

[1] הנשיא 62,62,62 (שיכון רסקו, 1961) – במבט מלא הוד מצפון לדרום על הקיר הקעור בפניה הצפון-מזרחית של המגרש בקרן הרחובות עין גדי ושדרות הנשיא, עם השלמת המבנה. מקור לא ידוע, באדיבות אדריכל גיא שחר.

[2] הנשיא 60 (שיכון רסקו, 1961) – חזית מערב שבירכתיה (ימין) התרחבות התכסית. במישור הקדמי של החזית חיפוי אבן ההתחום בין רצועות הבטון החשוף בקומות ובכרכוב. בהתרחבות דרומה היו מרפסות פתוחות שנסגרו בתריסולים. בקומה העליונה קיים עדיין מעקה מקורי צבוע אדום. בגבול המתחם גדר חיה ובשטח הלא בנוי – חורשת עצי אורן הצנובר.

[3] הנשיא 102 (בית מושאיוף, אדר' סירקין-גלבסקי, 1938) – שער הכניסה המרהיב בצפון-מזרח המגרש.

[4] יפה נוף 25 (בית רוזנטל, אדריכל אלכסנדר ברוולד, 1925) – פתח מחודד קשת בחזית הראשית לרחוב, בו קבוע חלון דו-כנפי ומעליו חלון קיפ, בחלוקה אלגנטית של הזיגוג בעבודת כפיסי עץ.

[5] הנשיא 43 / יפה נוף 32 (בית חמד אבו זייד וכמאל רינו , אדר' חיים האריז, המחצית השניה של שנות ה-30) – בריכת הנוי המרהיבה בחצר הצפונית בסימטריה מובהקת הן בתכסית המשושה והן בכל פאה. סביבה הוקם גיבו ממוטות פלדה. בעומק ששקף יפה נוף 34 (בית אפנדי עזיז מיקתאי / מלון הרצליה / מלון טלטש / בית המילואים).

[6] הנשיא 93-93א(אדר' שלמה גלעד, 1969) – מראה המבנן מהגדה הצפונית של דקות הנשיא. אגף הגלריה הנמוך בולט לכליוון הרחוב בעוד שבית הדירות מורחק מעל קומת העמודים ובאמצעות החניון הפרטי (כשלעצמו מוסתר מהרחוב באמצעות פיתוח השטח מטראסות בטון בשילוב גדר חיה).

[7] הרונדו בטיילת לואי / 'גן פנורמה' (אדר' שמואל רוזוב, 1959-1963) – מבט ממערב למזרח על האייקון המודרניסטי.

[8] בית הנחושת ברחוב חורשה 9. מבנה מתועש מדגם שיוצר על-פי תכניות האדריכל וולטר גרופיוס במפעל הנחושת הירש (Hirsch Kupfer) בגרמניה כמבנה מוכן במעין ערכה להרכבה בשטח, והורכב באתר בשנת 1934. למבנה ערך טכנולוגי היסטורי ברמה הלאומית כחלק מסיפור עליית יהודי גרמניה והסכמי ההעברה.

[9] יפה נוף 89א' (בית פושקר, אדריכלית הלנה טויסטר, 1959) – רחבת הכניסה המרהיבה. מוגדרת על-ידי חזית האגף הקדמי והדו-קומתי שבראשו גג דו-שיפועי מתכנס לבין האגף העורפי החד-קומתי באזור זה, וביניהם גגון בטון מטויח (שבמרכזו פתח רבוע לשמיים), צמוד לחזיתות דרום ומערב ונשען בפינתו הדרום-מזרחית על צמד עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיס משותף.

[10] הנשיא 103 (בית שניידר – היינריצי במיסיון הכרמל, שלהי התקופה העות'מנית) – החזית הצדדית בה משולבים חיזוקי פלדה, משקופי אבן ומוטיבים קלאסיציסטיים.

[11] הנשיא 95 (בית זבולון קוורטין, אדריכל שמואל רוזוב, 1937) – הכניסה לחדר המדרגות במחבר האגפים, מבט ממזרח למערב. הדלת הדו-כנפית בעבודת עץ ופרזול מפורטת שקועה בתוך משקוף אבן בעיבוד מסמסם, בפניה פנימית מעוגלת מסגרת סביב. בראש הפתח קורה ובראשה קשת שטוחה בסיתות טרפזי של האבנים. ברום הפתח קורה קלאסיציסטית נשענת על מטופות ('גדילים' משוננים). בשוליים הימניים ניתן לראות את ההבדל בין עיבוד המסמסם של משקוף הדלת למישור החזית בעיבוד תלטיש.

12] גן החיות בתכנון אדריכלי הנוף מילר-בלום, שנות ה-50. פיתוח שטח ברוח הגן האנגלי, כולל ערוץ נחל מתוכנן וטראסות אבן.

[13-14] גן האם בתכנון אדריכלי הנוף מילר-בלום, שנות ה-50. מוקדים מקוריים שנותרו לאחר שינויים.

[15] 'הטירה' ביפה נוף 95 (בית אבייד, 1934) – החזית למפרץ חיפה במבט מהמורד הצפוני ברחוב הסביונים.

[16] יפה נוף 97 (עזיז סליס וראג'ה אמין קאסאב, 1938) – בחדר המדרגות הצפוני נקבע חלון ורטיקלי שהזיגוג המקורי המרהיב שלו השתמר ובראשו גגון פינתי דקיק. בדופן הניצבת סדרה של שלושה אשנבים עגולים.

[17] התשבי 84 (בית רעות – בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה, אדריכל גדעון קמינקא, 1959) – חזית הבית והגשר לרחוב. ללא פרטי צלם או תאריך. מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר רימיהו רימון ז"ל.

[18] משעול ונתיבי מדרגות משנות ה-50 / תחילת ה-60 המחברים את הבינוי במורד הצלבנים כולל שיכון 'עולה חדש' במאפיינים מודרניסטיים.

19] הצלבנים 33 (בית סוידאן, אינג' חג'אר, 1933-1934) – מבט מהמדרון לעבר הבית הבולט במראהו הסימטרי אליו מעפיל משעול מדרגות דרך טראסות אבן לקט בהן נטוע כרם זיתים.

[20] התשבי 40 (בית רינו, אדריכל חיים הארי, 1938) – חזית המבנה לשדרות הנשיא. המבנה כולו מונח על מסד אבן. המהמאסה הבנויה חורגות מרפסות (פתוחות במקור) התחומות על-ידי מסד, בסיס ורצועה עליונה, כולן תוך שילוב אבן בעיבוד תלטיט שטוח בשפה בעיבוד טובזה בשילוב 'סרגלים' שטוחים בפינות. בהיקף המגרש חורשת עצי אורן הסלע.



- 8 -

בתי דירות והוקם רב הקומות הראשון על הרכס וראשון בתי המלון הגדולים – מלון דן כרמל. הנחיית העיריה לחיפוי אבן או אבן מלאכותית של הבניה משלהי שנות ה-50 ועד שנות ה-70 לאורך שדרות הנשיא, יפה נוף ודרך הציונות יצרה אופי ייחודי למרקם. בשכונה נבנו שכיות חמדה בסגנון המודרני. לצד עיבוי הנטיעות בחורשות עצי אורן – הוגשם חזון הקהילה העברית בתקופת המנדט להקים פארק וגן בוטני חינוכי.

משנות ה-70 הוקמו בשכונה בתי דירות ומלונות בסגנון הברוטליסטי, בסגנון פוסט מודרניסטי ולבסוף בבניה קבלנית ללא סגנון מוגדר ותוך שינוי בצביון הירוק ובנוף התרבות.

תוואי הרחובות ובהתאם הבינוי נגזר מקווי הטופוגרפיה. מתוך מגרשי האורך המאפיינים את הכרמל הצפוני נוצרה מערכת שבילים מקבילים להולכי רגל, בתוך חורשת עצי אורן הסלע (שחלקה ניטעה בתקופה העותומנית וחלקה בשנות המנדט ובמדינת ישראל) ויחד אלה משלימים את המרקם המרהיב. במורדות הכרמל הצפוני ובשולי ואדי לוטם בדרום-מערב – מערכת מדרגות שהינה חלק מנכסי מורשת התרבות המרכזיים של העיר חיפה.

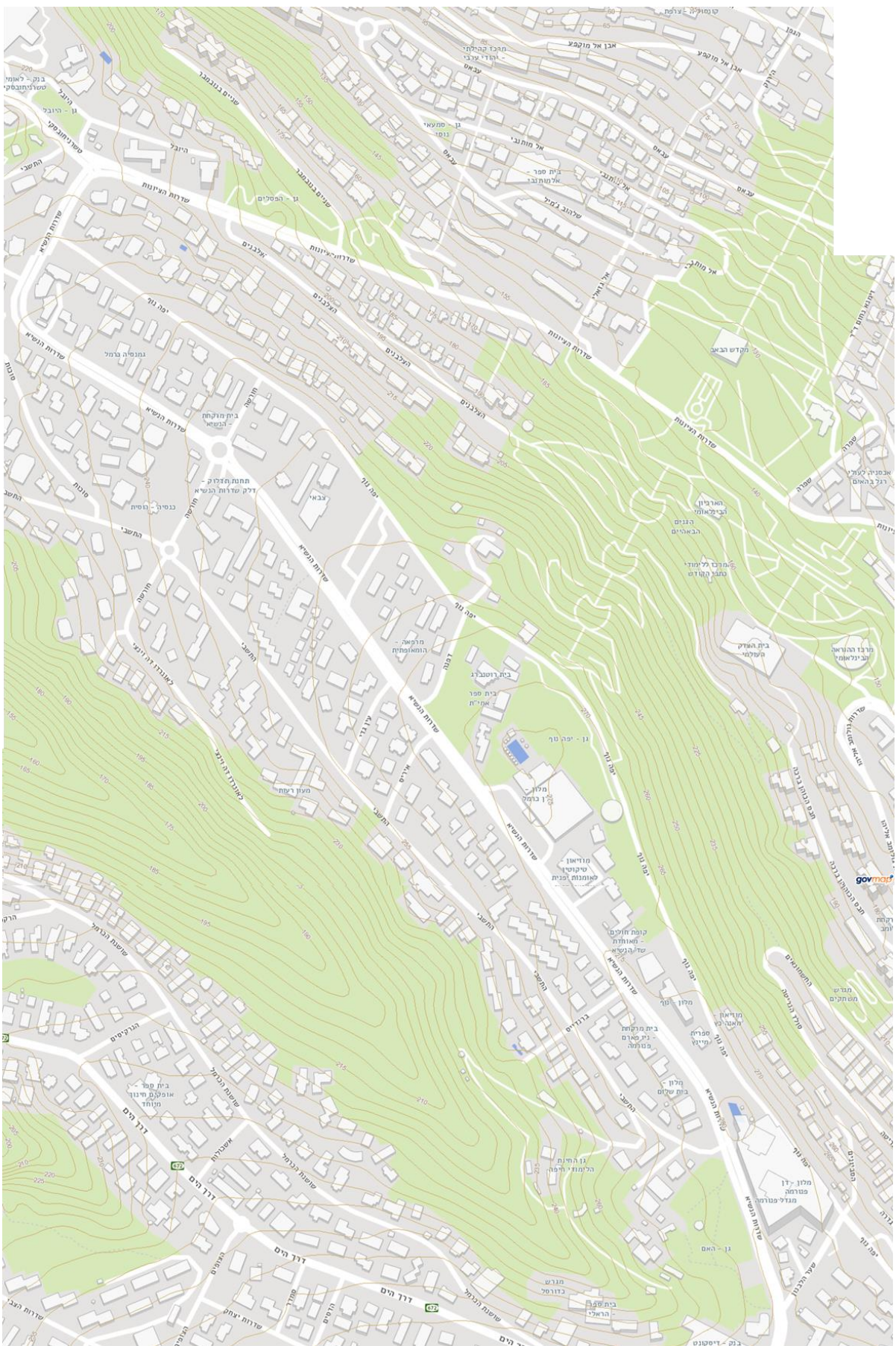
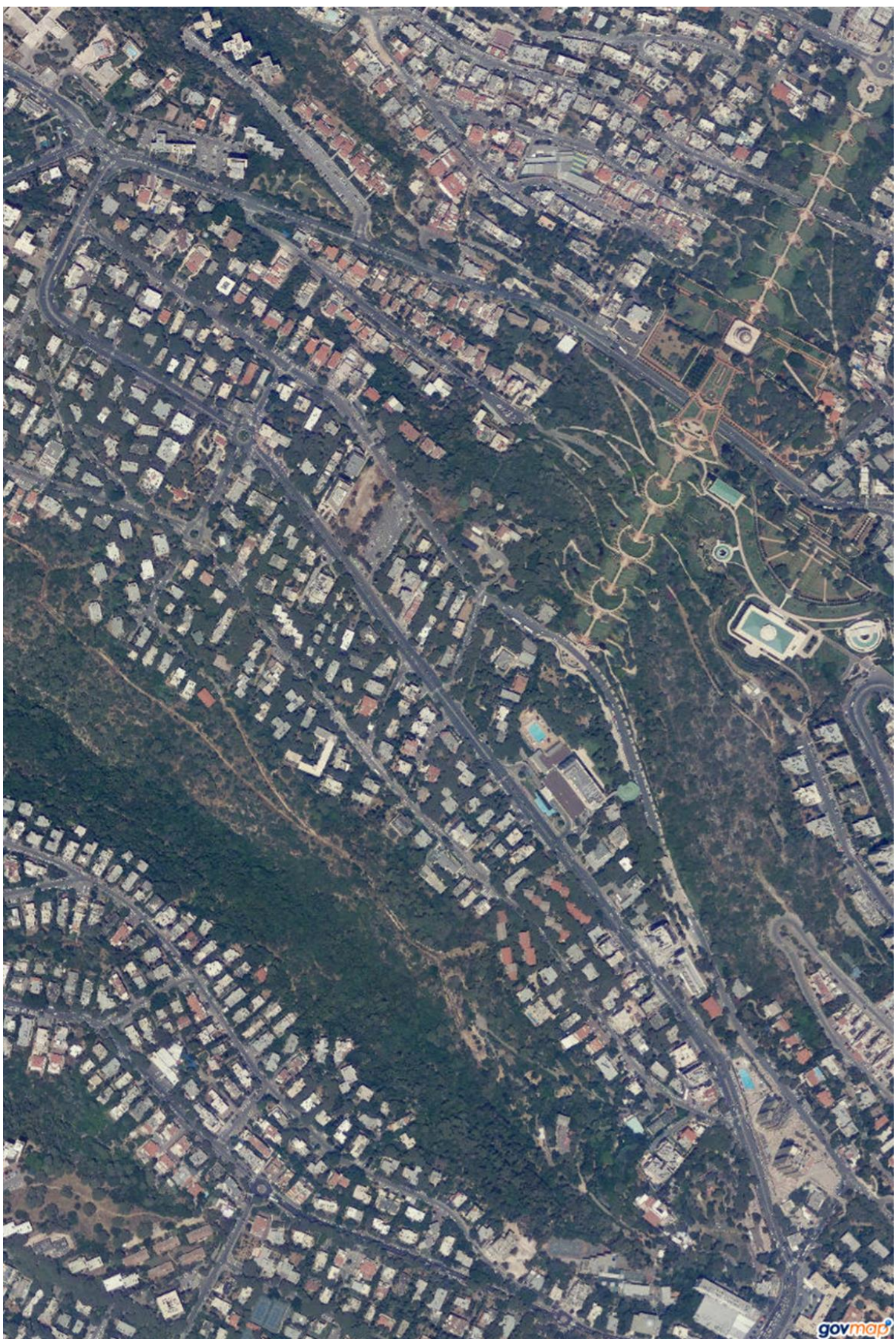
מימין: תצלום אוויר, 2019.

משמאל: מפה טופוגרפית, 2020.

מובאים ללא קנ"מ.

מקור: אתר המיפוי הממשלתי,

<http://www.govmap.gov.il>



2.3 תכניות בנין עיר

בפרק זה נסקרות תכנית עיקריות, הנוגעות לפיתוח השכונה. תכניות מקומיות למגרש ספציפי לא נסקרו למעט מקרים ייחודיים בעלי השפעה רחבה על הסביבה דוגמת מגדלי פנורמה.

פרק	תיאור	תאריך	קנ"מ מקורי	מזמין	יוצר	מקור
2.3.1	תכנית מתאר של העיר חיפה, חפ/229, 1934					
	סכימת איזור	ללא	ללא (1:10000)	ללא (עיריית חיפה).	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	תכנית מתאר של העיר חיפה, חפ/229, 1933	פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים 0422 מיום 15.2.1934.	1:10000	ללא (עיריית חיפה).	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
2.3.2	תכניות מפורטות מוקדמות					
	תכנית הכרמל הצפוני, חפ/125, 1935	אישור הועדה המקומית 4.9.1934. אישור הועדה המרכזית לתכנון ערים 1.7.1935. פרסום בילקוט פרסומים 0525 מיום 18/07/1935.	1:2500	ללא (עיריית חיפה).	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	תכנון העיר המורכבת של חיפה – גליון 16, חפ/423, 1936	אישור הועדה המקומית 6.8.1936. אישור הועדה המחוזית לתכנון ערים 11.8.1936. פרסום ברשומות 17.9.1936.	1:2500	עיריית חיפה.		אתר מנהל התכנון – תכנון זמין; ארכיון הנדסי חיפה.
	תכנית רחוב פנורמה – מערב במידרון, חפ/303, 1936	פרסום לאישור ברשומות 11.8.1936.	1:1000	עיריית חיפה.	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	תכנית דרך הר הכרמל, חפ/334, 1937	אישור הועדה המקומית 103.1937. אישור הועדה המחוזית לתכנון ערים 6.4.1937.	1:1000	עיריית חיפה.	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	דרך פנורמה, חפ/669, 1944	פרסום לאישור ברשומות 5.12.1944.	1:2500	עיריית חיפה.	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952	פרסום למתן תוקף ברשומות 27.1.1958. בילקוט פרסומים 0613.	1:5000	עיריית חיפה.	המחלקה לבנייה ולתכנון העיר במשרד מהנדס העיר חיפה.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	תכנית מתאר 1967, חפ/1400, 1977	פרסום להפקדה בילקוט הפרסומים 2642 מיום 3.7.1980.	1:5000	עיריית חיפה	פרופ' שלמה גלעד, אדר' שמואל רוזוב, ג. שלינגר	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	רה פרצלציה ותכנון סכימטי					
	אדמת שוץ, הירשמון ושות', חפ/552, 1939	פרסום לאישור ברשומות 3.10.1939.	1:2500	מ. רוגובסקי ושות', א. הירשמון ושות', נ. שוץ, גב' שרף, אטינגר, גב' ל. (לובה?) סגל, ד"ר ג. אבייד.	ללא פרטים.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

פרק	תיאור	תאריך	קנ"מ מקורי	מזמין	יוצר	מקור
	תכנית רסקו בגוש 10813, חפ/1041, 1958	פרסום לאישור ברשומות 19.1.1961. בילקוט פרסומים 0814.	1:500	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ.	ללא פרטים.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
2.3.4	כיכר חורשה					
	כיכר חורשה – מרכז מסחרי תכנית ארכיטקטונית, חפ/677, 1944	פרסום לאישור ברשומות 23.1.1947.	1:500, 1:200, 1:20.	עיריית חיפה.	מהנדס העיר חיפה (בתקופת כהונת האדריכל ליונל ווטסון).	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין; ארכיון הנדסי חיפה.
	כיכר חורשה – מרכז מסחרי תכנית ארכיטקטונית, חפ/677, 1958	17.2.1958. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 0623 מיום 26.9.1958.	1:500	עיריית חיפה.	מהנדס העיר חיפה	ארכיון הנדסי חיפה.
2.3.5	תמורות בתכנון אזור מגדלי פנורמה					
	המשך רחוב פנורמה, חפ/723	הומלצה להפקדה 6.8.1946.	1:2500	עיריית חיפה.	הועדה המקומית לתכנון ובניה.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	בינוי ע"י גן האם חפ/1009, 1959	23.4.1957. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 0623 מיום 26.9.1958.	1:500	רשות הפיתוח.	לא ברור.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	בנוי יפה נוף – פנורמה הר הכרמל, חפ/1009ב, 1972	מרץ 1972. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 1852 מיום 3.9.1972.	1:500	חברה לפיתוח יפה נוף.	שלמה גלעד וישראל קומט.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	בנוי יפה נוף – פנורמה הר הכרמל, חפ/1009ג, 1974	מאי 1972. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 2051 מיום 13.10.1974.	1:500	חברה לפיתוח יפה נוף.	שלמה גלעד וישראל קומט.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	בנוי יפה נוף – פנורמה הר הכרמל, חפ/1009ד, 1975	פברואר 1974. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 2121 מיום 26.6.1975.	1:500	חברה לפיתוח יפה נוף	שלמה גלעד וישראל קומט.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	בנוי מרכז פנורמה, חפ/1009ו, 1989	ינואר 1989. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 4088 מיום 25.2.1993 ולמתן תוקף בילקוט הפרסומים 4243 מיום 1.9.1994.	1:500	חברה לפיתוח יפה נוף.	שלמה גלעד וישראל קומט.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	ממגרש ציבורי למלון דן כרמל					
	קטע מתכניות תכנון עירוניות מורכבות בחיפה 423&422	1945-1946	1:1000	עיריית חיפה	עיריית חיפה	ארכיון העיר חיפה.
2.3.6	מלון דן כרמל, חפ/885ב, 1960	אפריל 1962. פרסום לאישור ברשומות בילקוט הפרסומים 1029 מיום 15.8.1963.	1:500	מלון דן.	שמואל רוזוב	מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	תמורות בפיתוח גן האם וגן החיות					
	אתר טיילת הנשיא, חפ/1009ה, 1977	מרץ 1975. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 2194 מיום 12.2.1976.	1:500	החברה הכלכלית לחיפה בע"מ.	מילר-בלום תכנון וסביבה בע"מ.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

פרק	תיאור	תאריך	קנ"מ מקורי	מזמין	יוצר	מקור
		הפרסומים 2385 מיום 17.11.1977.				
	גן חיות לימודי וגן האם, מרכז הכרמל, חפ/1880, 2003	פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 5897 מיום 8.1.2009 ולאישור בילקוט הפרסומים 6255 מיום 26.6.2011.	1:250	עיריית חיפה.	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ; לוי-שטרק מהנדסים יועצים; פלנקון בע"מ.	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
2.3.8	הרחבת הדרכים, שנות ה-70					
	תכנית הרחבת רחוב התשבי, חפ/1281 א	פרסום להפקדה ברשומות ילקוט פרסומים 1626 מיום 21.5.1970. פרסום לאישור ברשומות ילקוט פרסומים 2114 מיום 29.5.1975.	1:2500	עיריית חיפה.	ללא (מהנדס העיר חיפה)	מינהל הנדסה חיפה ואתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
	הרחבת שדרות הנשיא – פינת רחוב ברנדס, חפ/1443, 1971	פרסום לאישור ברשומות ילקוט פרסומים 1747 מיום 19.8.1971.	1:500	עיריית חיפה.	ללא (מהנדס העיר חיפה)	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
2.3.9	תכנון במורדות הצלבנים, 1956					
	בית נופך, חפ/970	הומלץ להפקדה בישיבה 34 של הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה 8.10.1956. פרסום להפקדה בילקוט הפרסומים 0580 מיום 20.7.1958.	1:250	'עולה חדש' חברה בע"מ על-גבי אדמות רשות הפיתוח.	אדר' שמי אלמוזנינו	אתר מינהל הנדסה חיפה.
2.3.1	שיכון פאר נוף ברחוב שניים בנובמבר					
0	שכון פאר נוף, שלב ב', חפ/1182א', 1968	פרסום לאישור ברשומות ילקוט פרסומים 1441 מיום 4.4.1968.	1:500	שיכון עובדים	שיכון עובדים סניף חיפה	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
2.3.1	מעונות גב ים ברחובות חורשה / התשבי					
1	מעונות גב ים הר הכרמל חפ/1084, 1960	פרסום לאישור ברשומות ילקוט פרסומים 0825 מיום 02.03.1961.	1:500	גב ים.	אדריכלים שמואל וארי רוזוב	אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
2.3.1	מסמכי מדיניות					
2	תכנית חפ/2168 – מדיניות פתוח אזור מרכז הכרמל	החלטה בדיון בהפקדה בתאריך 7.11.2005.		עיריית חיפה.	עיריית חיפה.	אתר מינהל הנדסה חיפה.

2.3.1 תכנית מתאר של העיר חיפה, חפ/229, 1933

סכימת איזור, 1933

יוזם התכנית: ללא (עיריית חיפה).

יוצר: ללא (מהנדס העיר חיפה).

קנ"מ מקורי 1:10000. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

סכימה שמבהירה את התפיסה התכנונית, המדמה 'חדירת' שלוחות ירקרקות לתוך המרקם הבנוי של שכונות הרכס המיועדות לאזור מגורים א' (צבועות כתום). כל אזור הסקר מיועד למגורים (כתום) בכלל זה כל רחוב יפה נוף, כולל טיילת לואי העתידית והחלק העליון של הגנים הבהאיים, וכן השטח העתידי של גן הפסלים.

באזור הסקר עוברת דרכים ראשיות: דרך הר הכרמל – לימים בשם שדרות או"ם וכיום שדרות הציונות המעפילה בהר בצפון השטח ומתעקלת בצומת טשרניחובסקי אל תוואי שדרות הנשיא. סמוך לעיקול הדרך עוברות שתי דרכים מקבילות לטופוגרפיה – רחוב יפה נוף בצפון ורחוב התשבי, שנשלל בתקופה מאוחרת, מדרום.

הדופן הירקרק שמהווה ואדי טטאר ייתרה את הצורך בפארק בקנה מידה עירוני באזור הרכס – בשונה מכתמים ירוקים כהים בעיקר במרקם העירוני האינטנסיבי של העיר התחתית, ואדי סאליב, בת גלים והדר הכרמל. ממערב ומצפון-מערב לכרמל הצפוני שטח שכונות תחום בקו ירוק – Private open spaces & reservations.

תכנית מתאר של העיר חיפה, חפ/229, 1933

יוזם התכנית: ללא (עיריית חיפה).

יוצר: ללא (מהנדס העיר חיפה).

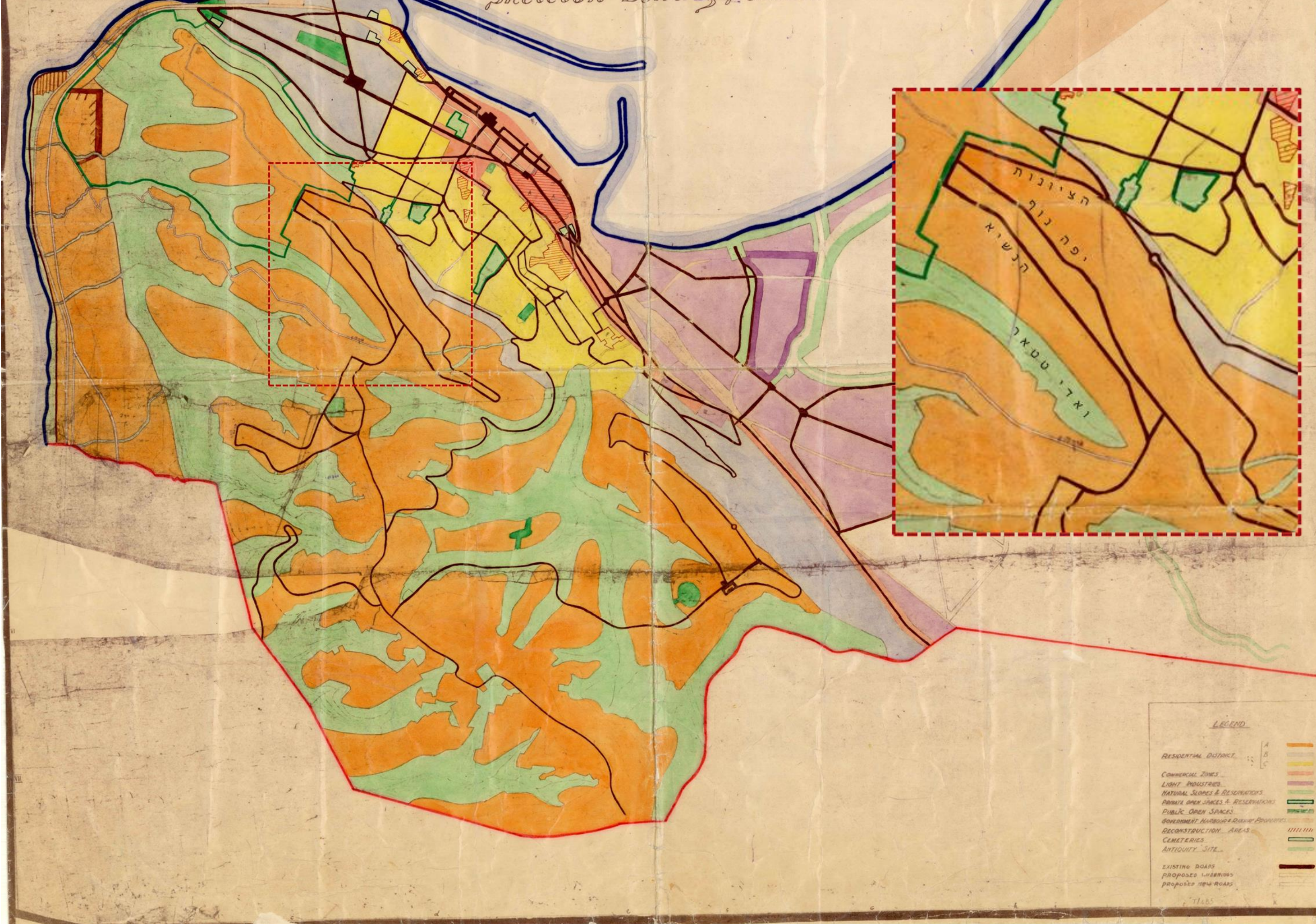
פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים 0422 מיום 15.2.1934.

קנ"מ מקורי 1:10000. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

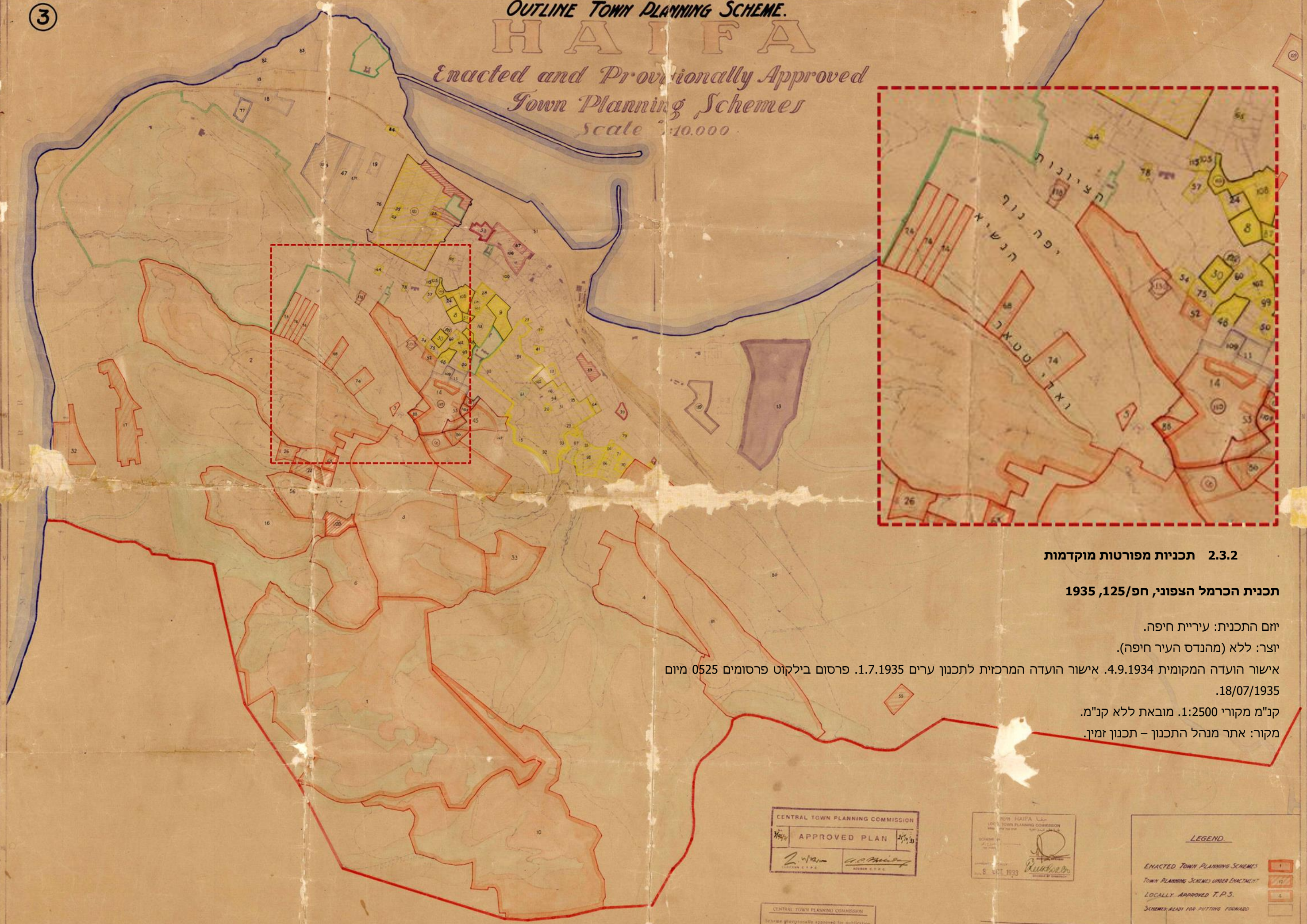
בצבע כתום במתאר כתום מסומנות תכניות מתאר שאושרו (Enacted town planning schemes) באזור הגנים הבהאיים, במספר חלקות אורך מדרום לשדרות הנשיא ובאזור שער הלבנון. כצעד משלים לתכנית המתאר, התקבלה החלטה של הועדה המרכזית לבנין ערים והועדה לבנין ערים בחיפה לשמור על המראה ברחוב פנורמה בעזרת גביית כספים לשם הפקעת קרקעות לצד הרחוב².

² לבנינה של חיפה. דבר 17.7.1933 עמ' 5.



HAIFA

Enacted and Provisionally Approved
Town Planning Schemes
Scale 1:10,000



2.3.2 תכניות מפורטות מוקדמות

תכנית הכרמל הצפוני, חפ/125, 1935

יוזם התכנית: עיריית חיפה.
יוצר: ללא (מהנדס העיר חיפה).
אישור הועדה המקומית 4.9.1934. אישור הועדה המרכזית לתכנון ערים 1.7.1935. פרסום בילקוט פרסומים 0525 מיום 18/07/1935.
קנ"מ מקורי 1:2500. מובאת ללא קנ"מ.
מקור: אתר מנהל התכנון - תכנון זמין.

CENTRAL TOWN PLANNING COMMISSION
APPROVED PLAN
2/1/35
Chairman, C.T.P.C.

הוועדה המקומית לתכנון ערים
LOCAL TOWN PLANNING COMMISSION
8/10/1933
Chairman, L.T.P.C.

CENTRAL TOWN PLANNING COMMISSION
Scheme provisionally approved for publication
at its 80th meeting of the C.T.P.C. on
16th January 1935
Date 25th March 1935
Chairman, C.T.P.C.

CENTRAL TOWN PLANNING COMMISSION
Scheme finally approved and ordered to be
published in the Gazette.
18/2/34
High Commissioner.

LEGEND
ENACTED TOWN PLANNING SCHEMES
TOWN PLANNING SCHEMES UNDER ENACTMENT
LOCALLY APPROVED T.P.S.
SCHEMES READY FOR PUTTING FORWARD

תכנית שהוכנה כחלק מהסדרת התכנון והפיתוח בעיר חיפה (בדומה לתכניות מישור הכרמל חפ/136 ורחוב פנורמה – מערב במדרון חפ/303 משנת 1936 ולתכנית דרך הר הכרמל חפ/334 משנת 1937). התכנית התוותה את שימושי הקרקע והיחס בין בנוי לפתוח ולמגוון, בין מגורים למבני ציבור ושימוש מסחרי. בולטות במיוחד לעין ההתייחסות לואדיות כאל שמורות טבע, כחלק מתפיסת עולם של'החדרתם' אל השכונות בנקודות מפגש הערוצים (שבאה לביטוי בתכנית חפ/136 למשל). לצד מיעוט שטחי ציבור ירוקים בתוך השכונה, התכנית קבעה את הרצועות הקדמיות של המגרשים הפרטיים אשר גובלות ברחובות, כשטחים ירוקים, ובכך חייבה חשיבה תכנונית – גם בשנת 2020 – כיצד להשאיר את הכרמל הצפוני ירוק.

קווי בניין וייעוד הבינוי

הבינוי סווג כאזור מגורים א'.

הוגדר מרחק מינימום בין קווי בניין, שלא ייפול מ-20 מטרים, למעט במגרשים פינתיים ברחובות ראשיים ובנתיב צדי המשרת לא יותר משני מגרשים בכל צד, שם המרחק המינימלי בין קווי בניין קדמיים יכול לעמוד על פחות מ-20 מטרים. מרחק המזערי מקו הדרך לא יפחת מ-5 מטר. רוחב הכביש המינימלי יהיה לא פחות מ-10 מטר, למעט שבילים לאורך לא יותר משני בתים או מגרשים בכל צד. כל הפינות תהיינה בחוץ כפי שמוצג על התכנית ועל מנת לספק רדיוס גדר מינימלי של לא פחות מ-8 מטרים.

קווי צד – לפחות 4 מטרים.

חזית עורפית – חצי גובה הבניין במינימום של 6.5 מטרים.

אחוזי בנייה – 20% משטח המגרש.

גובה הבנייה – לא יעלה על שתי קומות כולל מרתף כלשהו על מגרשים שטוחים. לא יעלה על שתי קומות בחלקות שטוחות ולא יעלה על שתי קומות וחצי כולל מרתפים על מגרשים עם שיפוע ממוצע העולה על 10%. בטופוגרפיה, ובלבד שהמרתף יהיה בשטח של לכל היותר ב- 50% מתכסית קומת הקרקע.

בכל מגרש הותר לפי התכנית להקים בית מגורים יחיד.

מבני ציבור – סומנו בצבע חום (שדה ודומה לצביעה הורודה של המגורים). בשטח הכרמל הצפוני :

שטח מיסיון הכרמל בכללו בית פסטור שניידר וגן האם העתידי והאזור עליו ייבנה לימים מרכז פנורמה; המגרשים בקרן הרחובות התשבי והנשיא (עליהם ייבנה לימים שיוכן 'דירות הכרמל' בתכנון האדריכל גרשטל); המגרש עליו עתיד להיבנות מלון דן כרמל (ולגביו עלתה תכנית להקמת מבנה חינוך); הכנסיה הפרבוסלבית. כמו כן – השטח מצפון-מזרח רחוב מגידו (אינו נכלל בסקר זה).

שטחי מסחר – נקבעו בפיזור במוקדים בודדים (סומן בקו אדום עבה בתוך התכנית – להבדיל מגבול התכנית, אף הוא באדום עבה): בקרן המערבית של רחוב יפה נוף ושער הלבנון; בשתי דפנות רחוב ברנדייס בין רחוב יפה נוף לרחוב התשבי; בכיכר חורשה בשלושה דפנות צומת הנשיא / חורשה, למעט בשטח הכנסיה הפרבוסלבית בדרום-מערב, ולאורך רחוב חורשה במזרח עד לכיכר חורשה / התשבי (למעט בשטח הכנסיה בצפון-מערב); בקרן הרחובות סוכות והנשיא.

שטחים פתוחים

מלבד השטח הירוק בגדה הצפונית של ואדי לוטם, הגדירה התכנית שטח פתוח מצפון-מזרח צומת יפה נוף ושער הלבנון (מחוץ לשטח סקר זה), שדרות מגוננות בככר התנועה בצומת שער הלבנון והנשיא ובהמשכה במרכז כביש שדרות הנשיא מצפון-מערב לצומת, בכבישים ממזרח למבנה מיינץ, ומצפור נוף דרמטי מצפון למגרש בו ייבנה לימים מלון דן כרמל).

שטח גן האם – מיועד למבני ציבור ונחצה על-ידי ההמשך המתוכנן של רחוב דה וינצ'י.

בתכנית לא סומנו קרנות הרחובות כשטח ציבורי.

דרכים, משעולים ושבילים

בכרמל הצפוני מסומנים רחובות האורך העוקבים אחרי קווי הגובה: רחוב פנורמה (יפה נוף) בתוואי דומה לקיים בשנת 2020, שדרות הנשיא (אז רחוב הר הכרמל Mt Carmel Road ולימים שדרות הצנובר Pine Road), רחוב התשבי (עדיין ללא שם), רחוב דה וינצ'י בתוואי הקיים ובהמשכו שלא יצאו לפועל לדרום-מזרח עד גן האם ולצפון-מערב. תוואי נוסף שלא יצא לפועל הוא שביל מקביל לרחוב חורשה, במורד ואדי לוטם (מתחת מדרגות חורשה בקצה הנמוך של הרחוב).

בין הרחובות 'המקבילים' תוכננו דרכים לא המשכיות, אולי מתוך מגמה להאט את התנועה ולנתבה לרחובות הראשיים. בדרום-מזרח הרחובות תוכננו ניצבים לרחובות האורך, ובצפון-מערב תוכננו בנגזרת של קווי המגרשים:

ממערב לשער הלבנון דרך קצרה ניצבת לשדרות הנשיא ויפה נוף ממזרח לבניין מיינץ (באזור הגינה שממזרח למגדלי פנורמה); רחוב ברנדייס³, והמשכו במדרגות ברנדייס עד לחיבורו לתוואי שלא בוצע של רחוב דה וינצ'י, כולל חזיתות מסחריות בחלקו הצפוני בין הנשיא לתשבי; רחוב דפנה; בדרומו מורד הכרמים ובמרכז התרחבות, מעין ככר, וירידה מעוקלת למדרון מתחת לרחוב התשבי ללא הנחיות נטיות בגבול מגרש כביתר המגרשים בתכנית; ממזרח לרחוב דפנה, בשטח בית רוטנברג, מסומן בקווקו מעבר קיים ממערב לבית נגלר; רחוב עין גדי הרחב נועד לחבר בין הנשיא דרך התשבי ועד לסיום רחוב דה וינצ'י והמשכו כשביל צר לעבר גן האם. בשטח החלק הנמוך מרחוב התשבי נבנה כנתיב מדרגות בשילוב רצועה מגוננת; רחוב חורשה נשען על בינוי קיים כולל הכנסיה הפרבוסלבית ומבנה אבן בשטח תחנת הדלק (נהרס בשנת 2016) ומתוכנן כמרכז מסחרי (בהרחבה ובפירוט בתכנית חפ/677, 1944).

על הגליון משורטטים שני חצים המסומנים באותיות B-A סביב אזור הגנים הבהאיים, אך ללא ביאור.

עוד מספקת התכנית תמונת מצב אודות הבינוי הקיים נכון לשנת 1934, המרוכז בעיקר ממערב רחוב שער הלבנון (בכלל זה הכרמלמסיון), סביב רחוב איריס (מורד הכרמים, השכונה של חסידי גור על הכרמל) ומבנים בודדים נוספים בכללם הכנסיה הפרבוסלבית (בסקר כרמל צרפתי ורמת התשבי 2011).

תנאים מיוחדים

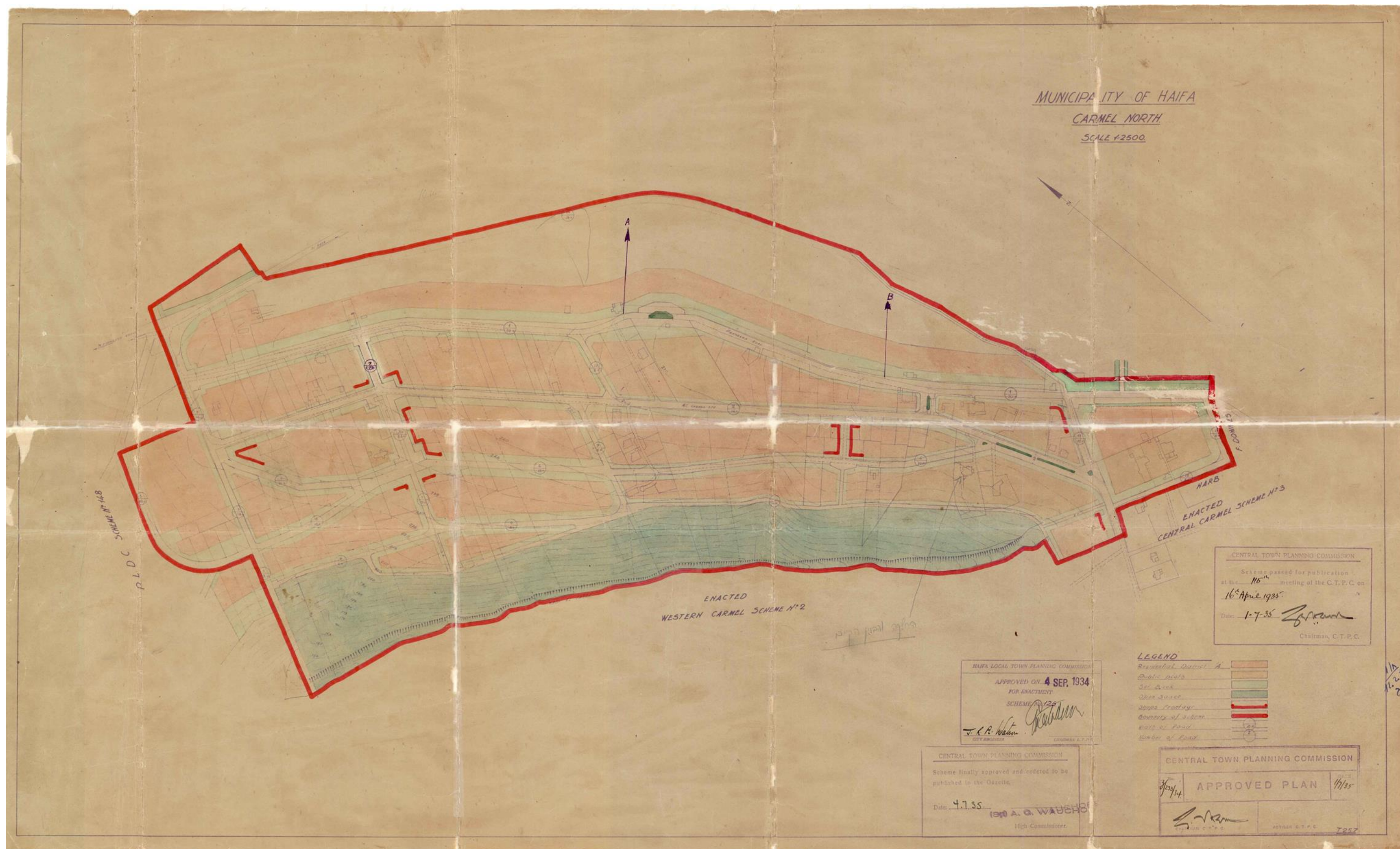
התכנית חשובה וייחודית גם בהתייחסות לקו המבט מהרחוב למפרץ (הקביעה כי אף מבנה, מתקן או גדר לא יעלה על קו הנוף של 16% הנמדד ממפלס הרחוב) ולעיצוב הבנינים (בגמר אבן).

"In order to preserve the Amenities and view from the road and the ridge to the north east (now called Panorama road) the following special conditions are provided for the plots avutting thereon :

a. On the North of the Panorama road between points A & B, no part of a building' outbuilding or dence shall be of a greater height than the view line of 16% measured from the Panorama road towards the sea.

b. All buldings abutting the Panorama road shall bw of approved design with stone facades."

³ בשנת 1989 נערכה תכנית להמשך רחוב ברנדייס צפונה תוך הריסת מבנה אבן בשדרות הנשיא 97 (תכנית חפ/1743 משנת 1978 פרסום לאישור ברשומות 18.8.1989 בילקוט פרסומים 3690)



תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה – גליון 16, חפ/423, 1936

יוזם התכנית: עיריית חיפה.

אישור הועדה המקומית 6.8.1936. אישור הועדה המחוזית לתכנון ערים

11.8.1936. פרסום ברשומות 17.9.1936..

קנ"מ מקורי 1:2500. מובאת ללא קנ"מ.

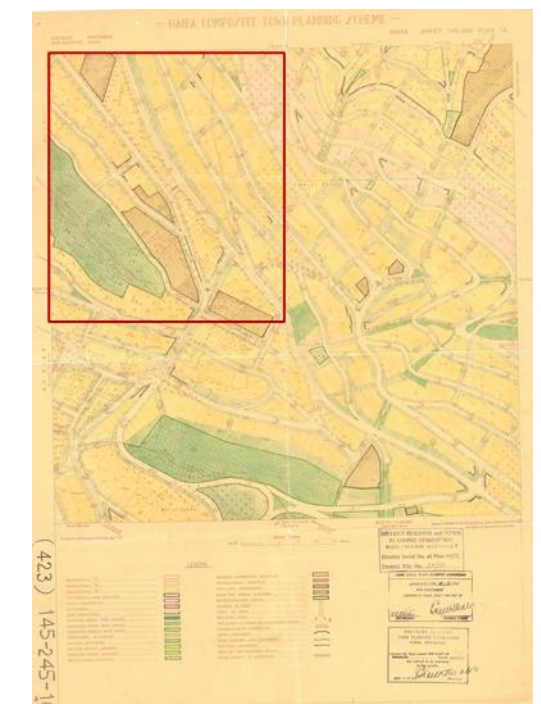
מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין; ארכיון הנדסי חיפה.

Haifa composite town-planning scheme.

הבלוק בין רחוב שער הלבנון ליפה נוף והנשיא מדרום לבנין מיינץ – מסומן כולו כאזור מגורים א' (בתכנית חפ/125 השטח עליו ייבנה לימים מרכז פנורמה הופיע כמבני ציבור בצבע חום).

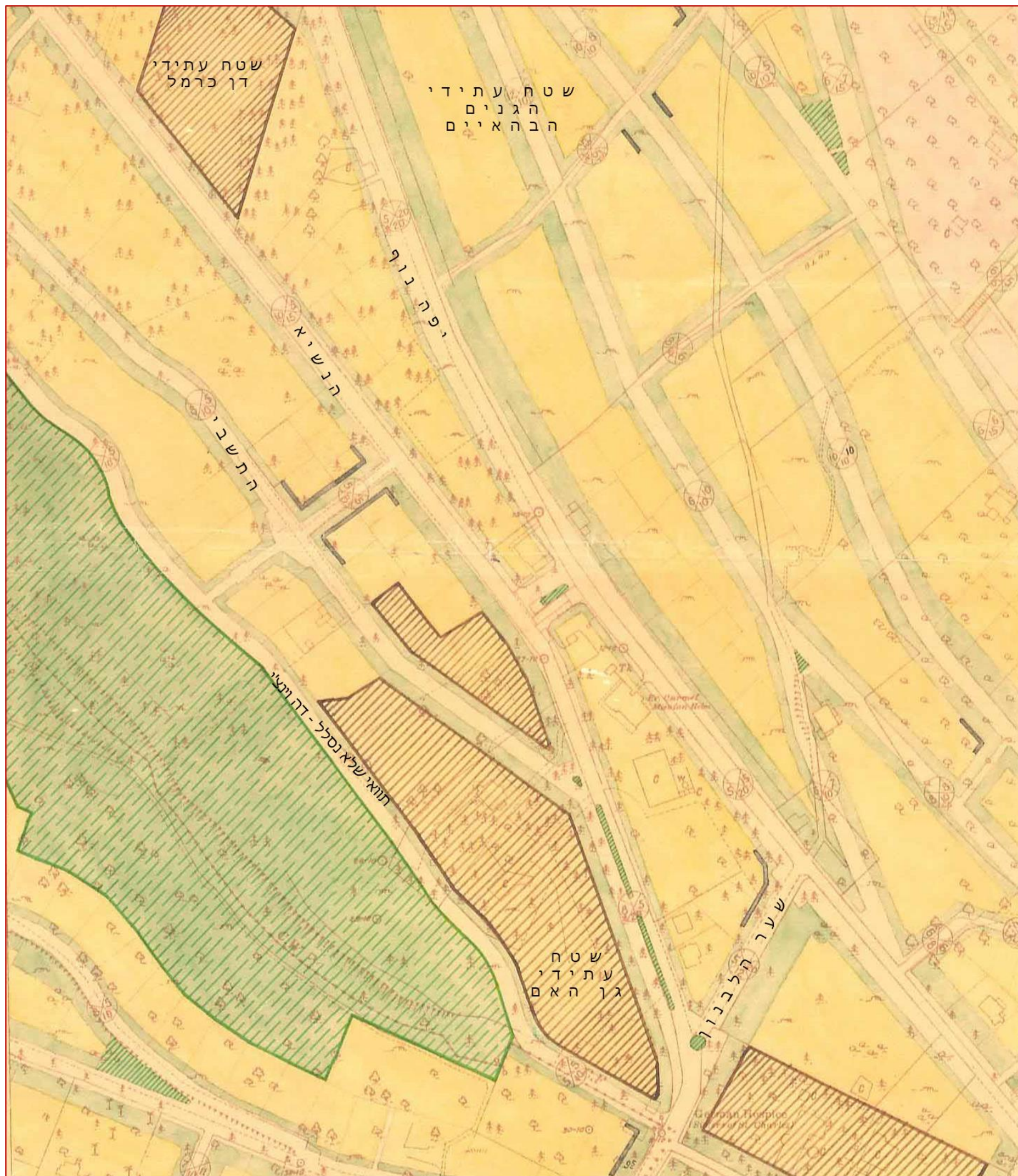
מצפון-מזרח לרחוב יפה נוף וכנגזרת קווי הטופוגרפיה, הותוו רחובות ומהלכי מדרגות, שהמגרשים ביניהם בייעוד מגורים א' כולל רצועות ירק בדפנות הרחובות והמשעולים וסימון של חזיתות מסחריות נקודתיות – בינוי שלא יצא לפועל בחלקו בו הוקמו הגנים הבהאיים.

התכנית מוסיפה על חפ/125 בפריסה של הצמחיה ההיסטורית העניפה בכרמל הצפוני.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.



תכנית רחוב פנורמה – מערב במידרון, חפ/303, 1936

יוזם התכנית: עיריית חיפה.

יוצר: ללא (מהנדס העיר חיפה).

פרסום לאישור ברשומות 11.8.1936.

קנ"מ מקורי 1:1000. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מפרטת את תכניות הכרמל הצפוני חפ/125 בחלקה המערבי בין שדרות הציונות מצפון-מזרח, עיקול שדרות הנשיא בצפון-מערב, רחוב יפה נוף בגדתו הצפונית, ללא הבינוי במספרים הזוגיים ועד לשטח הגנים הבהאיים בדרום-מזרח. התכנית – בקנה מידה 1:1000 – מציגה גם את הבינוי הקיים נכון לשנת 1936, הפרוש בדלילות בשטח. הפיתוח הנופי לא מפורט בהרחבה: הרצועות הירוקות בקדמת המגרשים, שמופיעות בתכניות חפ/125 ומקבילותיה אינן מסומנות; שצ"פים פרושים בשטח המצומצם של התכנית באופן נקודתי בקרן הרחובות הצלבנים / הציונות ובצומת הדרכים הציונות / טשרניחובסקי / הנשיא, סביר שמתוך הישענות על שצ"פים בתאי שטח שנכללו בתכניות סמוכות דוגמת חפ/334 הצפונית לחפ/303. מצפון לשטח, בגדה הצפונית של שדרות הציונות מעל רחוב שניים בנובמבר (היכן שלימים יוקם גן הפסלים וייבנו בתי דירות גבוהים), מצוין שמה של בעלת הקרקעות Pauline Seeger.



CENTRAL TOWN PLANNING COMMISSION
Scheme passed for publication
at the 125th meeting of the C.T.P.C. on
14 May 1936
Date 23.5.36
Just Hawkins
Chairman C.T.P.C.

HAIFA LOCAL TOWN PLANNING COMMISSION
APPROVED ON 19-2-36
FOR PROVISIONAL APPROVAL BY C.T.P.C.
SCHEME No. 303
J. A. Wilson
CITY ENGINEER
Just Hawkins
CHAIRMAN L.T.P.C.

HAIFA LOCAL TOWN PLANNING COMMISSION
APPROVED ON 6-VII-1936
FOR ENACTMENT
SCHEME No. 303
J. A. Wilson
CITY ENGINEER
Just Hawkins
CHAIRMAN L.T.P.C.

NORTHERN DISTRICT
TOWN PLANNING COMMISSION
No. _____ Date _____
APPROVED PLAN
Chairman _____ Adviser _____

NORTHERN DISTRICT
TOWN PLANNING COMMISSION
FINAL APPROVAL
Scheme No. 303 finally approved
and ordered to be published
in the gazette.
2 May 1936
Just Hawkins
Chairman
W. A. Wilson
City Engineer

LEGEND
Residential District A
Set Back
Private open space
Public open space
Number of Road
Width of Road
Building Use
Boundary of Scheme

LEGEND
BUILDING
PODE/T, TERRACE
HUT
WALL
DRY WALL
RETAINING WALL
WIRE FENCE
ROAD
ASPHALTED ROAD

MUNICIPAL CORPORATION OF HAIFA
NORTHERN CARMEL
SCALE 1:10000

תכנית דרך הר הכרמל, חפ/334, 1937

יוזם התכנית: עיריית חיפה.

יוצר: ללא (מהנדס העיר חיפה).

אישור הועדה המקומית 103.1937. אישור הועדה המחוזית לתכנון ערים 6.4.1937.

קנ"מ מקורי 1:1000. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

תכנית שהוכנה כחלק מהסדרת התכנון והפיתוח בעיר חיפה (בדומה לתכניות הכרמל הצפוני חפ/125, מישור הכרמל חפ/136 ורחוב פנורמה – מערב במידרון משנת 1936). התכנית התוותה את שימושי הקרקע והיחס בין בנוי לפתוח ולמגוון, בין מגורים למבני ציבור ושימוש מסחרי. בולטות במיוחד לעין ההתייחסות לואדיות כאל שמורות טבע, כחלק מתפיסת עולם של 'החדרתם' אל השכונות בנקודות מפגש הערוצים (שבאה לביטוי בתכנית חפ/136 למשל).

התכנית אינה כוללת את השטח מצפון לשדרות הציונות בין רחוב שניים בנובמבר במזרח לרחוב היובל במערב (עליו עתידים לקום גן הפסלים ובתי דירות גבוהים).

קווי בניין וייעוד הבינוי

הבינוי סווג כאזור מגורים א' (צבוע צהוב).

באזור זה באו לביטוי ההנחיות הכלליות בתכניות מקומיות בכרמל, למרחק המזערי מקו הדרך לא יפחת מ-5 מטר, רוחב הכביש המינימלי יהיה לא פחות מ-10 מטר, למעט שבילים לאורך לא יותר משני בתים או מגרשים בכל צד. כל הפניות תהיינה בחוץ כפי שמוצג על התכנית ועל מנת לספק רדיוס גדר מינימלי של לא פחות מ-8 מטרים.

יחד עם זאת – ייתכן שבגלל מרכזיות הדרך או הטופוגרפיה – קווי הבנין הוגדרו ספציפית בתכנית ביחס לאינטנסיביות של כל רחוב ולעומק המגרשים. ברחוב היובל (שנסקר בסקר כרמל צרפתי ורמת התשבי 2011) 5 מ' לרחוב ו-7 מ' לציונות. במעלה הציונות למורד הצפוני בין 20/15/12 מ' בכפוף לעומק המגרש עד רחוב כ"ט בנובמבר (עדיין ללא שם בתכנית). 7/13 מ' בגדה הצפון-מזרחית של רחוב כ"ט בנובמבר.

קווי צד – לפחות 4 מטרים.

אחוזי בנייה – (20% או 25% לא ברור בשל איכות הסריקה) משטח המגרש.

לא הנמצאו התייחסות לשאלות גובה הבנייה, לא סומנו מבני ציבור ונאסר על מסחר בשטח (המצומצם והפרברי) של התכנית.

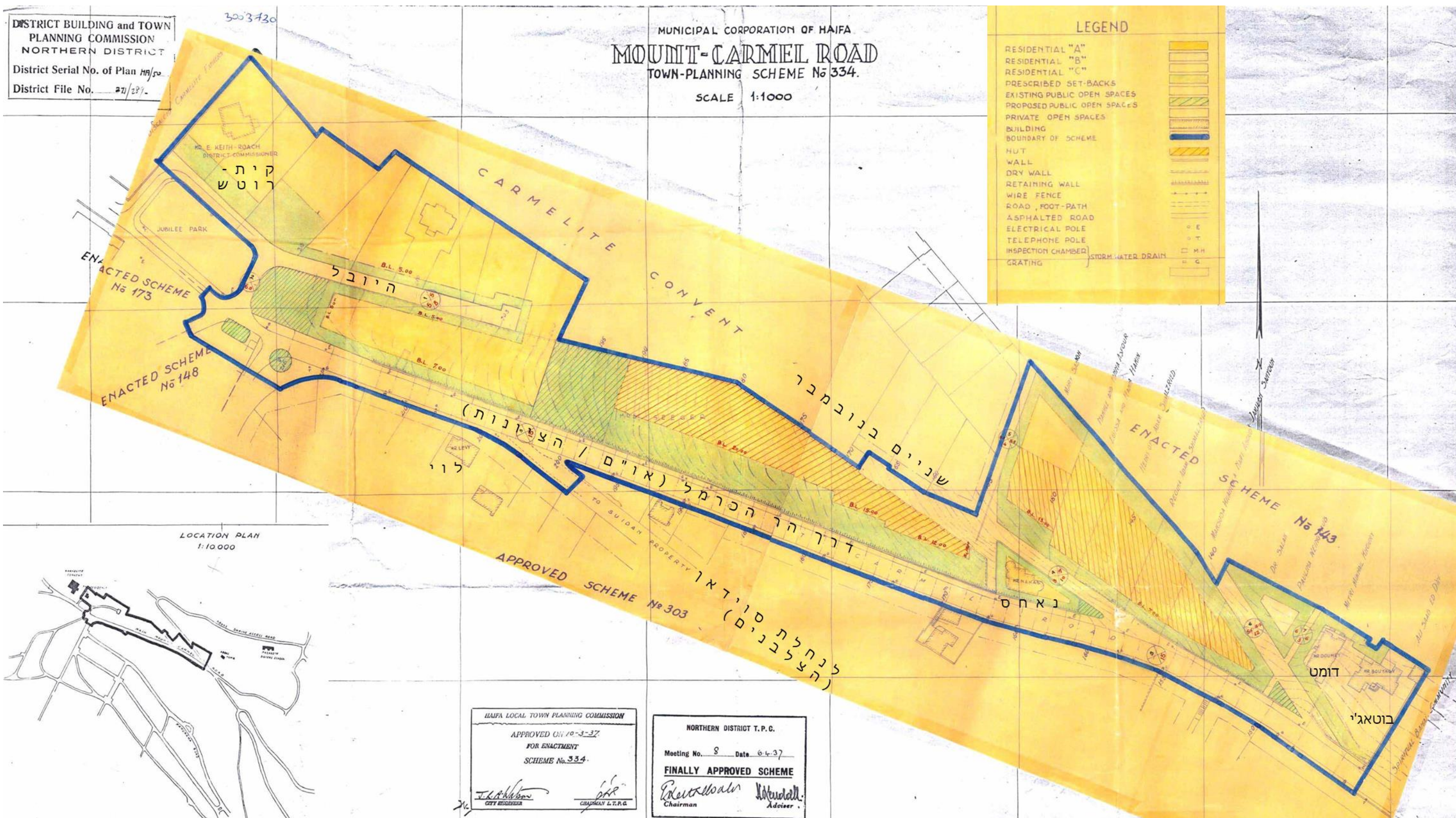
שטחים פתוחים

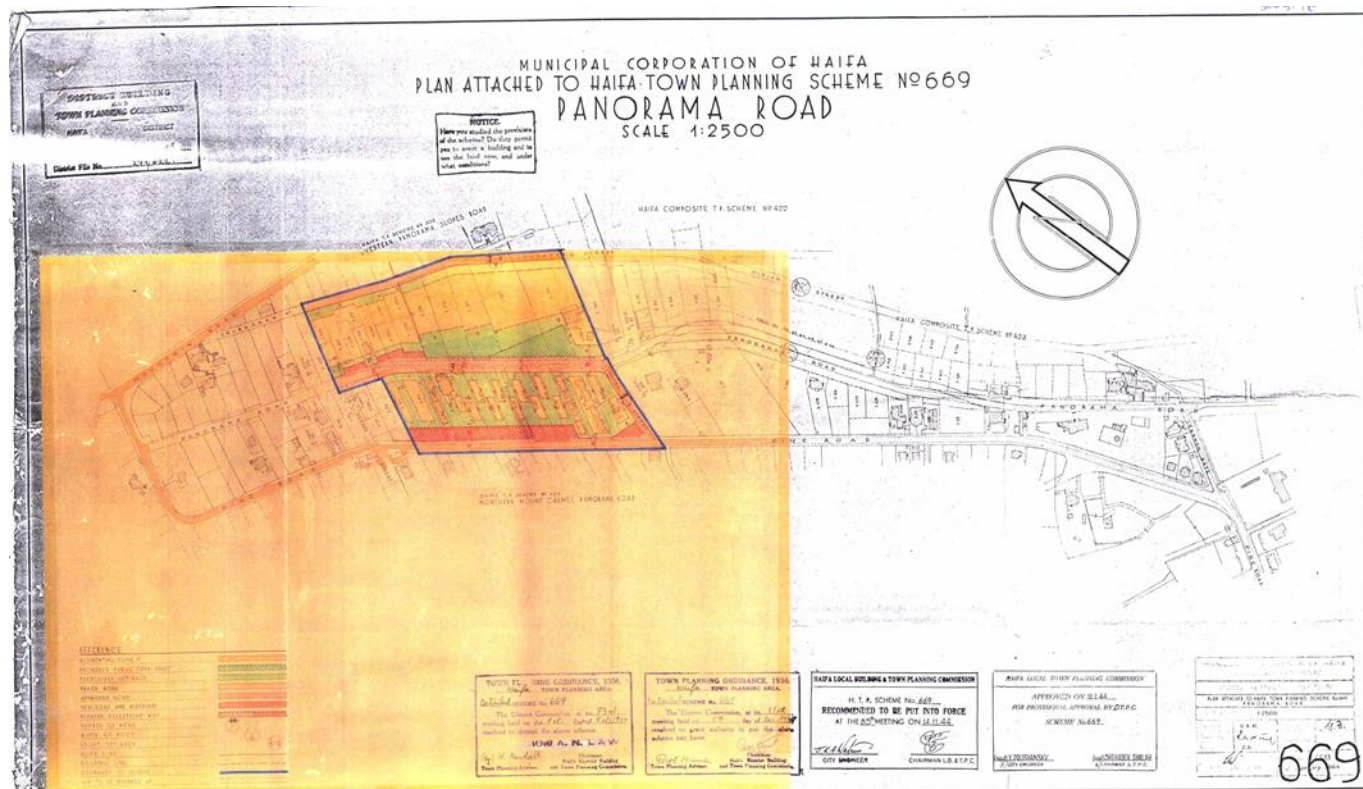
בתכנית הדרך הראשית המעפילה להר, במורד הצפוני השונה מהמורדות המערביים בהם הואדיות מהווים שטחים ירוקים – שולבו שטחי ציבור ירוקים מרובים בתוך השכונה, לצד קביעת הרצועות הקדמיות של המגרשים הפרטיים אשר גובלות ברחובות, כשטחים ירוקים.

בצבע ירוק מקווקו כחול סומנו שטחים ציבוריים פתוחים מוצעים, נוסף על השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים (בצבע ירוק ללא קווקו). התכנית הציעה רצף שטחים ירוקים, החל בגן היובל (Jubilee park) בצומת טשרניחובסקי / היובל, דרך שצ"פ וככר מגוונים בקרן הרחובות היובל והציונות (כיום בית קפה). שצ"פ משמעותי הוצע במעלה הציונות מתחת לבתי היובל בציבור לפינת כ"ט בנובמבר – עליו עתיד לקום גן פסלי אורסולה מלבין. בתכנית מסומנות קרנות רחוב כשצ"פים בפינות שדרות הציונות בכ"ט בנובמבר וחיבור לרחוב עבאס (? רחוב 2387 ?).

בשונה מתכניות מקומיות אחרות שנבדקו (חפ/125, חפ/136, חפ/303), בהן לא שוימו בתים פרטיים – בתכנית חפ/334 צוינו שמות הבעלים של בתי המגורים הספורים הקיימים, בין היתר מושל מחוז הצפון קית-רוטש (היובל 1), בית נאחס (הציונות 96), בית דומט (הציונות 84) ומר בוטאג'י (הציונות 82, שלוחת מלון וינדזור, לימים בית הספר מעלה הכרמל).

ריבוי השטחים הפתוחים משרת גם את השטח הדרומי לחפ/334, הנכלל בתכנית חפ/303 (דרום הציונות והצלבנים).

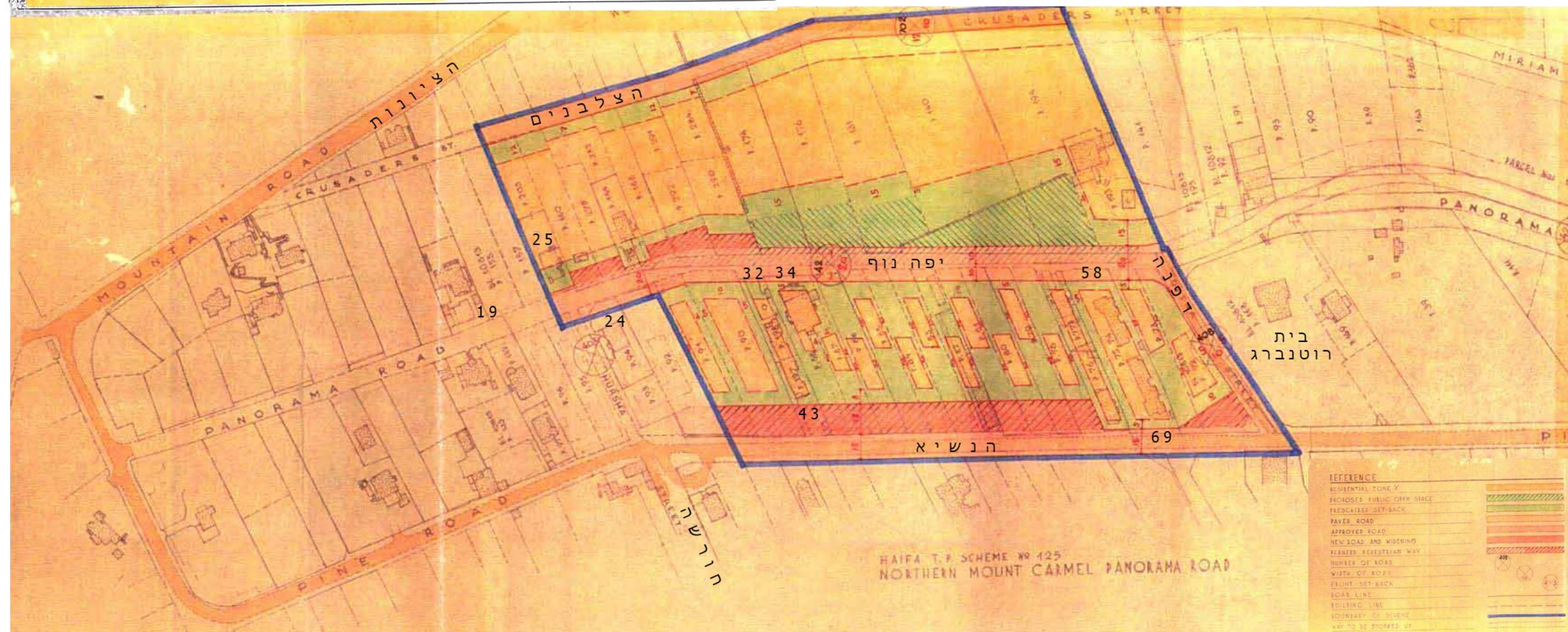




דרך פנורמה, חפ/669, 1944

יוזם התכנית: עיריית חיפה.
פרסום לאישור ברשומות 5.12.1944.
מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

תכנית המתייחסת לשטח שבין שדרות הנשיא בדרום, לרחוב הצלבנים בצפון (רק בגדה הדרומית שלו), כולל יפה נוף, במזרח בין רחוב דפנה והקו ההמשכי לו צפונה, ומגרשים באזור רחוב חורשה במערב.
התכנית מקצה רצועה רחבה בצפון רחוב יפה נוף כשטח ציבורי פתוח (צבע ירוק מקווקו בקווים ירוקים), ודפנות ירוקות משלימות בשטחי המגרשים הפרטיים (Prscribed set back, בצבע ירוק). לאורך הגדה הצפונית של יפה נוף ובגדה הצפונית של הנשיא מסומנות כמדרכות נטועות (Planted pedestrian way).
כמו כן התכנית מתווה את קווי הבנין בתא השטח שבין הנשיא ליפה נוף, ובין דפנה לחורשה, כנגזרת משותפת של קווי האורך של מגרשים וחיתוכם בקו מקביל לצירי התנועה (המאפשר תכנית בניה טרפזית).
ערך נוסף של התכנית נובע מתמונת המצב של הבינוי במרחב הכרמל הצפוני.



המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853 א, 1952

יזום התכנית: עיריית חיפה.

יוצר: המחלקה לבנייה ולתכנון העיר במשרד מהנדס העיר חיפה.

פרסום למתן תוקף ברשומות 27.1.1958 ילקוט פרסומים 0613.

קנ"מ מקורי 1:5000. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרות: להועיד חלק מהשטח הכלול בתכנית לגן ציבורי, להקטין את אחוזי הבנייה המותרים ולהגביל את גובה הבניינים בשאר השטח, כדי לשמור על הנוף הטבעי של המורדות ולהבטיח את קו ההשקף מרחוב פנורמה ובהמשכו מרחוב קיש על פני העיר.

תכנית המהווה שינוי לתכנית המתאר ומהווה הכרה בערך הנופי העצום של רחוב פנורמה – יפה נוף.

התכנית – המשתרעת מצומת טשרניחובסקי במערב (כולל חריגה קלה צפונה לעבר רחוב היובל עד גבול המנזר) ובמזרח עד לעיקול רחוב לאון בלום, חופפת את שטח הסקר בין רחוב יפה נוף בדרום לעיקול שדרות הנשיא במערב ודרך הציונות בצפון.

הבינוי במעלה רחוב הצלבנים וכך גם הבינוי במורד מתחת לרחוב יפה נוף ממזרח לגנים הבהאיים (עד לעיקול רחוב וינגייט) הוגבל ל-10% (סומן ב-X-X לסירוגין) והבינוי – באזור מגורים א' עם הגבלות. לאורך רחוב הצלבנים ובגדה הצפונית של יפה נוף ממערב לגנים הבהאיים מרחבים ירוקים המוגדרים שטח ציבורי פתוח (מתכניות חפ/669).

שטח הגנים הבהאיים מוגדר כשטח פרטי פתוח ומעליו לאורך יפה נוף שביל נטוע (ירקרק/אפרפר לסירוגין). עיקריה: הכתבת השקף צפונה, חיפוי באבן טבעית וקירוי בגגות רעפים. לאור חשיבותם, מובאים התנאים האמורים בחלקם כלשונם:

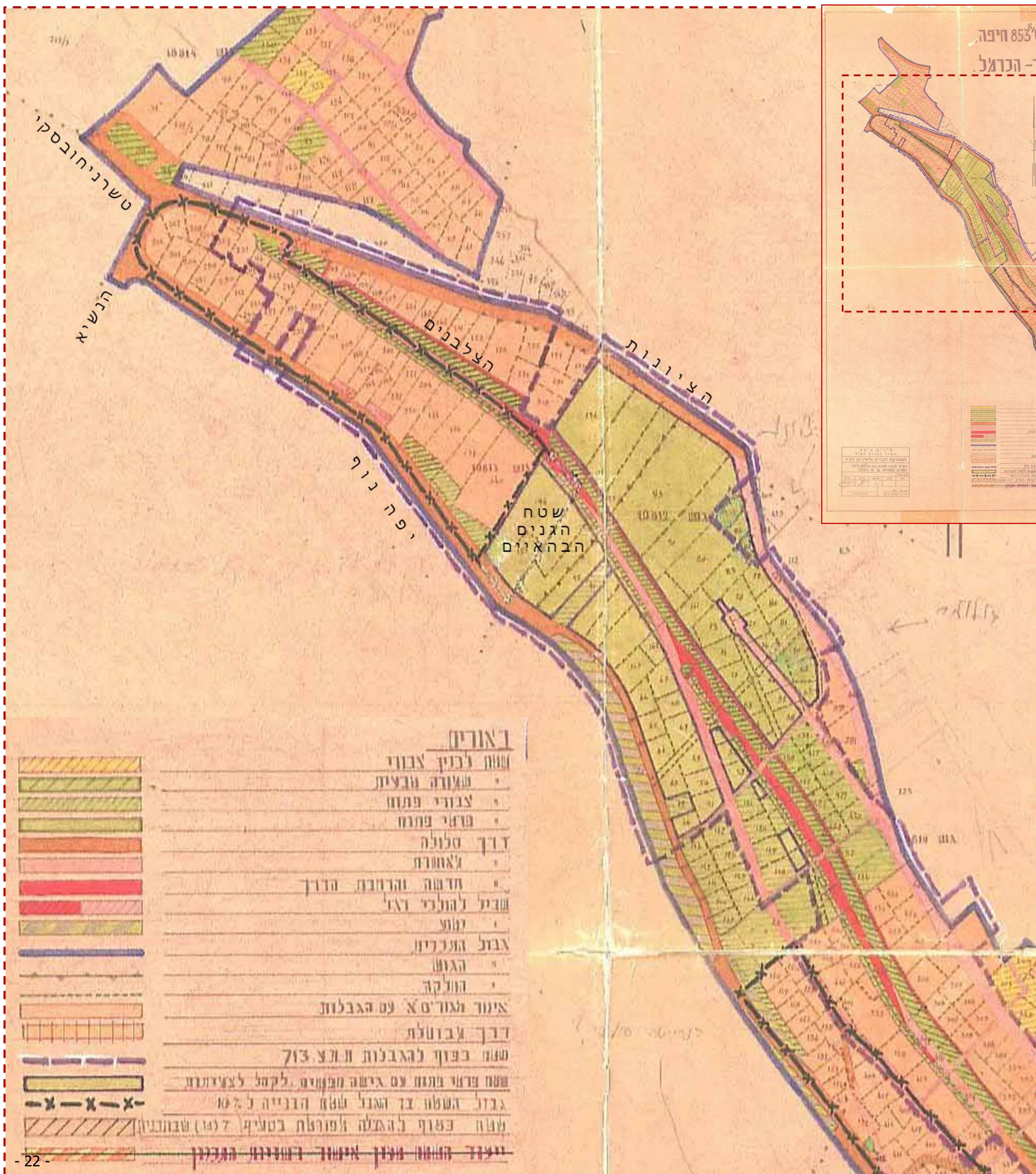
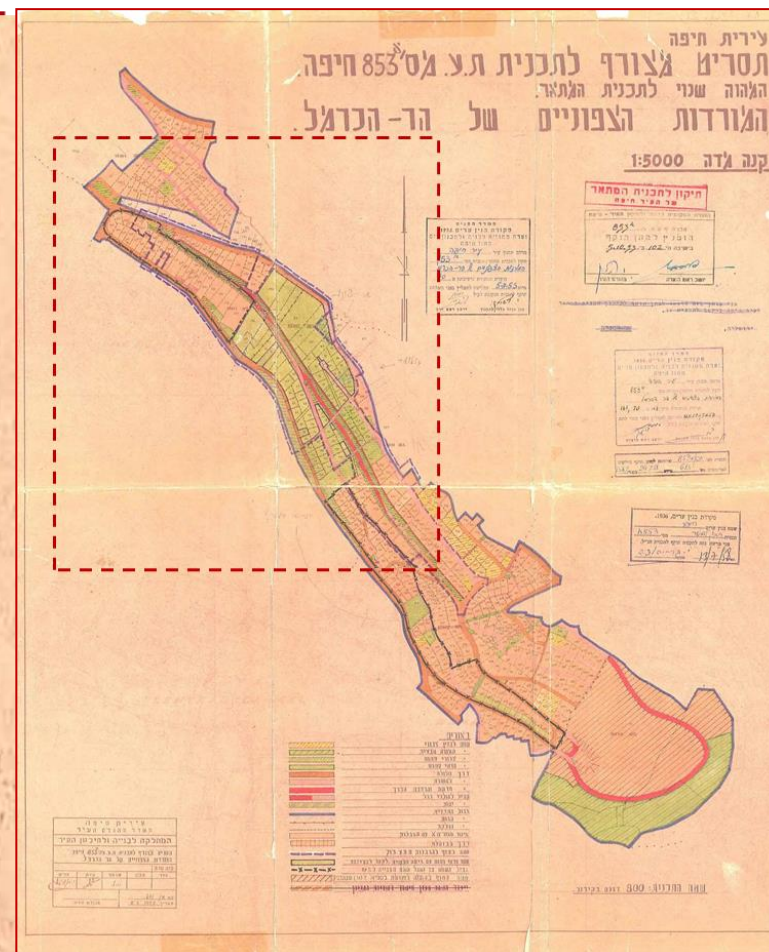
סעיף ד': "הגבלת גובה ממזרח לחלקה 44 בגוש 10812 ובהמשכו בשדרות קיש... מתוך מטרה להבטיח קו השקף מהרחובות הנ"ל על-פני המורדות והעיר. קו ההשקף הזה יובטח ע"י שמירה שהבנינים שיוקמו, כולל הגג המשופע, לא יעלו מעל פני קו הראיה היורד מנקודה הנמצאת בגובה 150 ס"מ מעל פני הרחובות (מהצד הצפוני) האמורים בכיוון לים" + פירוט אחוז השיפוע של קרן הראיה לפי מגרשים.

סעיף ה': "כל חזיתות הבנינים הגובלים עם רחוב יפה נוף ורחוב קיש (לשעבר פנורמה וקטע משד' קיתרוטש) ושד' א"ם (דרך ההר לשעבר) ייבנו אבן טבעית".

סעיף ו': "גגות הבנינים יהיו משופעים ומכוסים רעפים אדומים... הגובה הכללי של פני המפלס העליון של הכרכובים האופקיים של הגגות המשופעים לא יעלה בשום מקום מעל 8.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעי..."

סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.



תכנית מתאר 1967, חפ/1400, 1977

יוזם התכנית: עיריית חיפה.

יוצר: פרופ' שלמה גלעד, אדר' שמואל רחוב, ג. שלינגר.

פרסום להפקדה בילקוט הפרסומים 2642 מיום 3.7.1980.

קנ"מ מקורי 1:5000. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

תאי השטח הצמודים לגנים הבהאיים במורד רחוב יפה נוף (בין שדרות הציונות מצפון לרחוב יפה נוף בדרום והגנים הבהאיים במזרח; ובין רחוב החשמלאים במזרח אזור הסקר) – מוגדרים כאזור מגורים א'1 (צבועים כתמתם ולבן

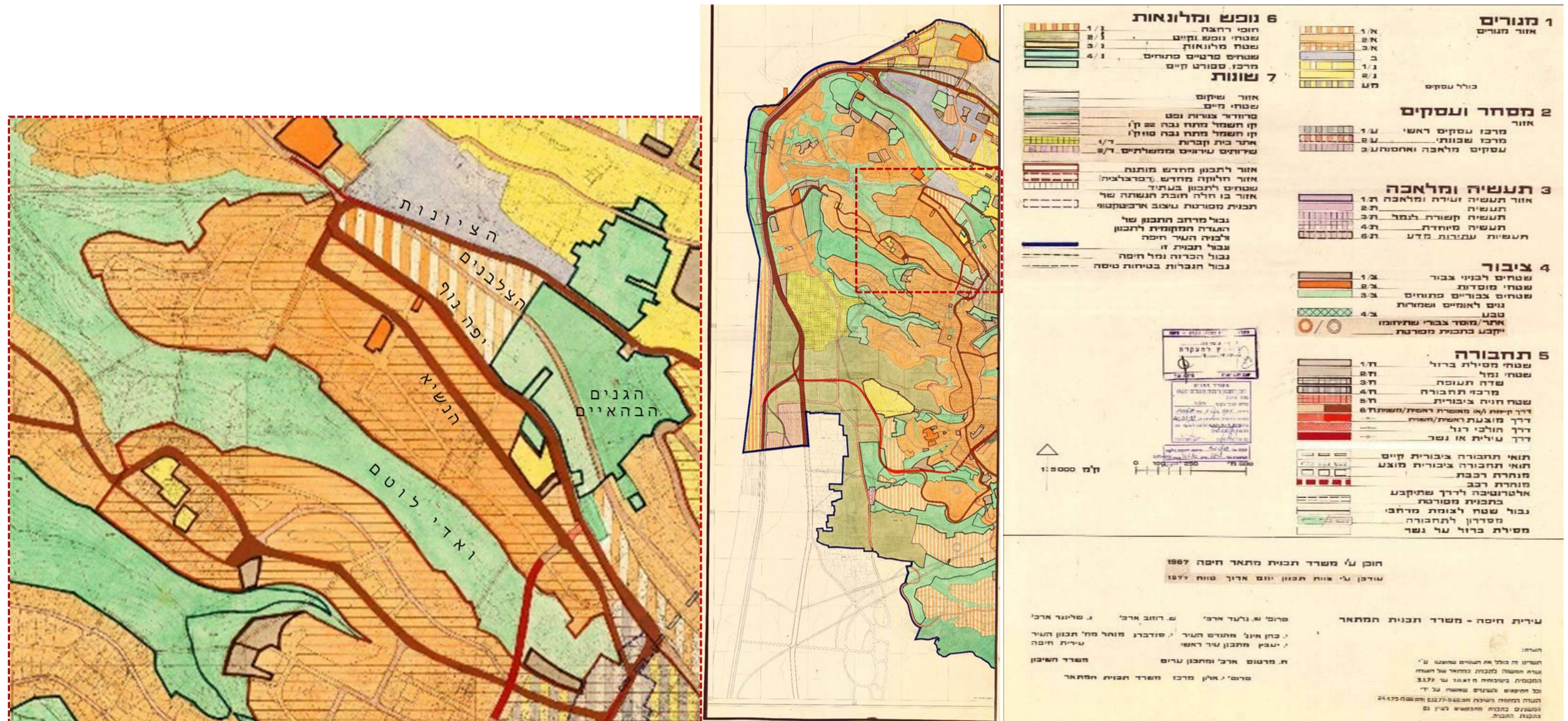
לסירוגין).

הכרמל הצפוני ורמת התשבי נקבעו כאזור מגורים 2 (צבוע כתמתם).

כל השטח מצפון לשדרות הציונות ממערב לגנים הבהאיים וממערב לרחוב היובל, בכלל זה שטח גן הפסלים, צבוע אפור תחת סיווג מגורים ב'.

בשטח הכרמל הצפוני חורים מייעוד המגורים תאי שטח בייעוד שטחי מוסדות צ'2 (כתום כהה): הכנסיה הפרבוסלבית ברחוב חורשה ובית החולים ברחוב יפה נוף 24 פינת חורשה 1; שטח מלונאות 33 (פוליגון צהוב בתיחום חום) באזור מלון דן כרמל (שטח פרטי פתוח צבוע ירקרק במתאר ירוק בצמוד למלון). טרם שונה ייעוד החלקה עליה עתיד להיבנות מלון נוף.

בתכנית נוסף תוואי דרך עילית או גשר מעל ואדי לוטם בין רחוב יפה נוף דרך שדרות הנשיא ורחוב התשבי בתוואי רחוב ברנדייס ועד לרחוב קלה.



אדמת שוץ, הירשנזון ושות', חפ/552, 1939

פרסום ברשומות 3.10.1939.

קנ"מ מקורי 1:2500. מובאת בקנ"מ 1:10000.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

התכנית כוללת את השטח שבין שדרות הנשיא בצפון-מזרח, דרך התשבי, דה וינצ'י ועד לואדי טטאר, מדרום לבתי רחוב איריס (מורד הכרמים) ומצפון-מערב למגרשים הגובלים ברחוב ברנדייס, כולל השטח עליו ייבנה לימים שיכון הצנובר, ומגרשי מגורים מעבר לו. בית היולדות 'מולדה' הוא המבנה הבנוי היחיד (המסומן בצבע כתמתם בתוספת נקודות זעירות).

השטח הטרפזי חולק למגרשי אורך המתכנסים כמעין קרניים לתוך הוואדי. בצפון-מזרח שדרות הנשיא (Pine road) בתוואי ישר, במרכז נחצים המגרשים על-ידי רחוב התשבי בתוואי עקלקל ובדרום מערב – שביל דה וינצ'י (שלא נסלל בסופו של דבר) – אליו עולים מהלכי מדרגות A ו-B הצבועים ירוק כהה ממעמקי הוואדי!

הבינוי נערך בהסטה חוזרת של הבינוי בין מגרש למגרש, באופן המייצר פרטיות גם בסיטואציה העירונית – במעלה החלקה לבנין האחד ובמורד החלקה לבנינים שמצדיו. במגרשים המערביים שבין התשבי לדה וינצ'י הציעה התכנית בינוי במגרשים כפולים תוך השארת שטח מגוון בהיקף הבינוי. ברצועה הארוכה יותר שבין הנשיא לתשבי – המגרשים הצפוניים נחצו למגרשים נפרדים הפונים לרחובות, במגרשים במרכז – מבנים ארוכים, ואילו בשטח הדרומי – עליו ייבנה לימים שיכון הצנובר – מגרשים המשתרגים אלה באלה ומכאן גם הבינוי.



מדרום למגרש התשבי 79 צבוע ירוק מקווקו – שטח פרטי פתוח עם זכות בניה מוגבלת.
מדרום לרחוב, התשבי 84 מגרש למגורים בו משורטטים מבנן נוסף ומבנה בודד ובמורד, מעל ההמשך המתוכנן של רחוב דה וינצ'י (שלא הוגשם) – שטחים טרפזיים למבנה ציבור ולגן ילדים. במקום שלוש חלקות המשנה החל בשנת 1959 תכנון בית רעות – בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה.

יוזם התכנית: רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ.
פרסום לאישור ברשומות 19.1.1961 ילקוט פרסומים 0814.
קנ"מ מקורי 1:500. מובאת ללא קנ"מ.
מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
מטרות התכנית: מטרת התכנית היא לקבוע צורת בינוי השטח למגורים עם הפרשת שטחים מתאימים עבור בניינים
ציבוריים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

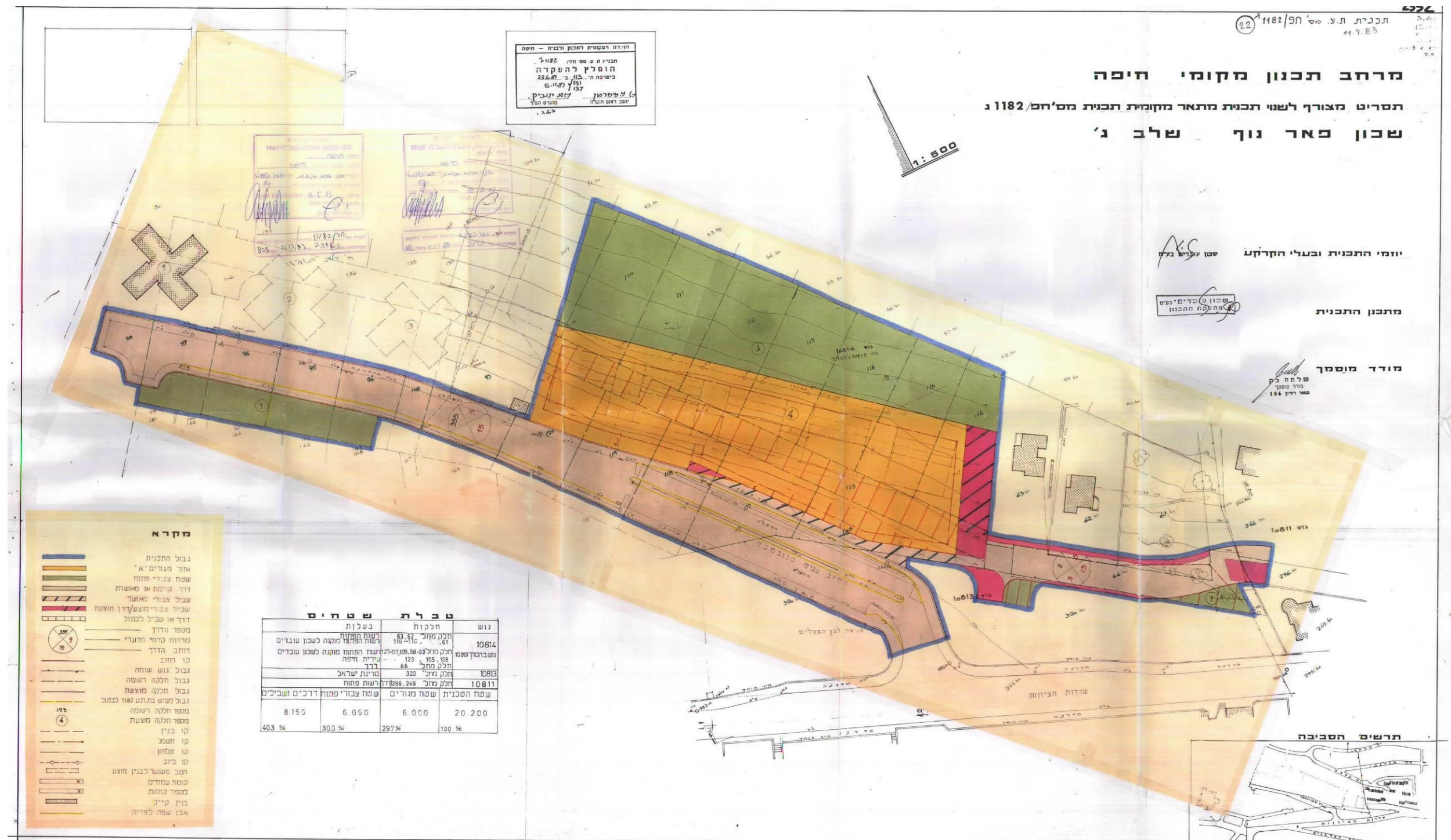


סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

שיכון פאר נוף, חפ/1182, 1983

- מטרות התכנית:
- הקמת בניני מגורים מדורגים המותאמים לתנאים הטופוגרפיים.
 - הקצאת שטחי ירק נרחבים מתוך מגמה לשמור על הנוף.
 - שמירה על אפשרויות ההשקף לנוף.

יזום התכנית: שיכון עובדים בע"מ.
יצר: שיכון עובדים בע"מ / מחלקת התכנון.
פרסום לאישור ברשומות 11.12.1983 לילקוט פרסומים 2998.
קנ"מ מקורי 1:500. מובאת ללא קנ"מ.
מקור: אתר מנהל התכנון - תכנון זמין.



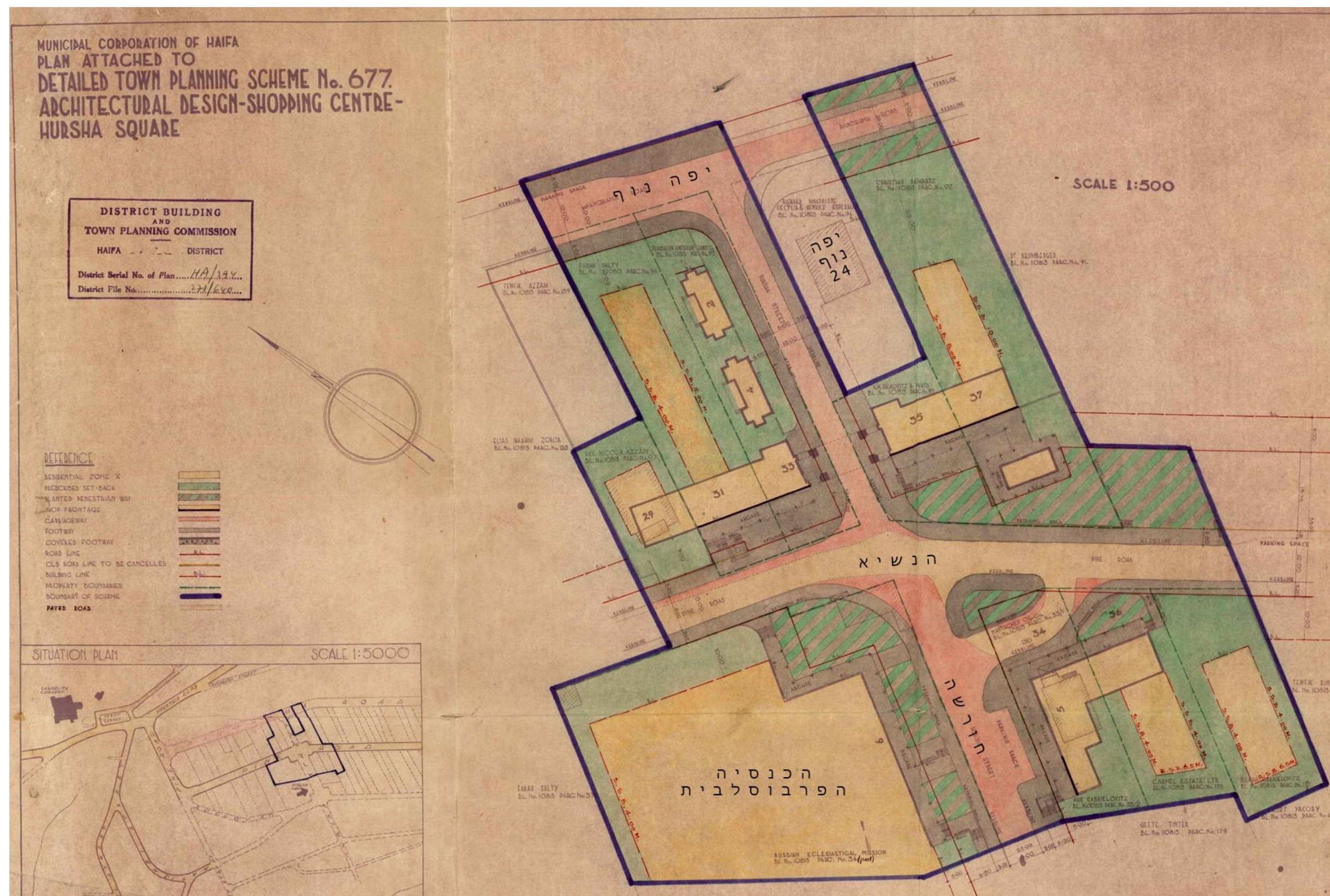
2.3.4 כיכר חורשה

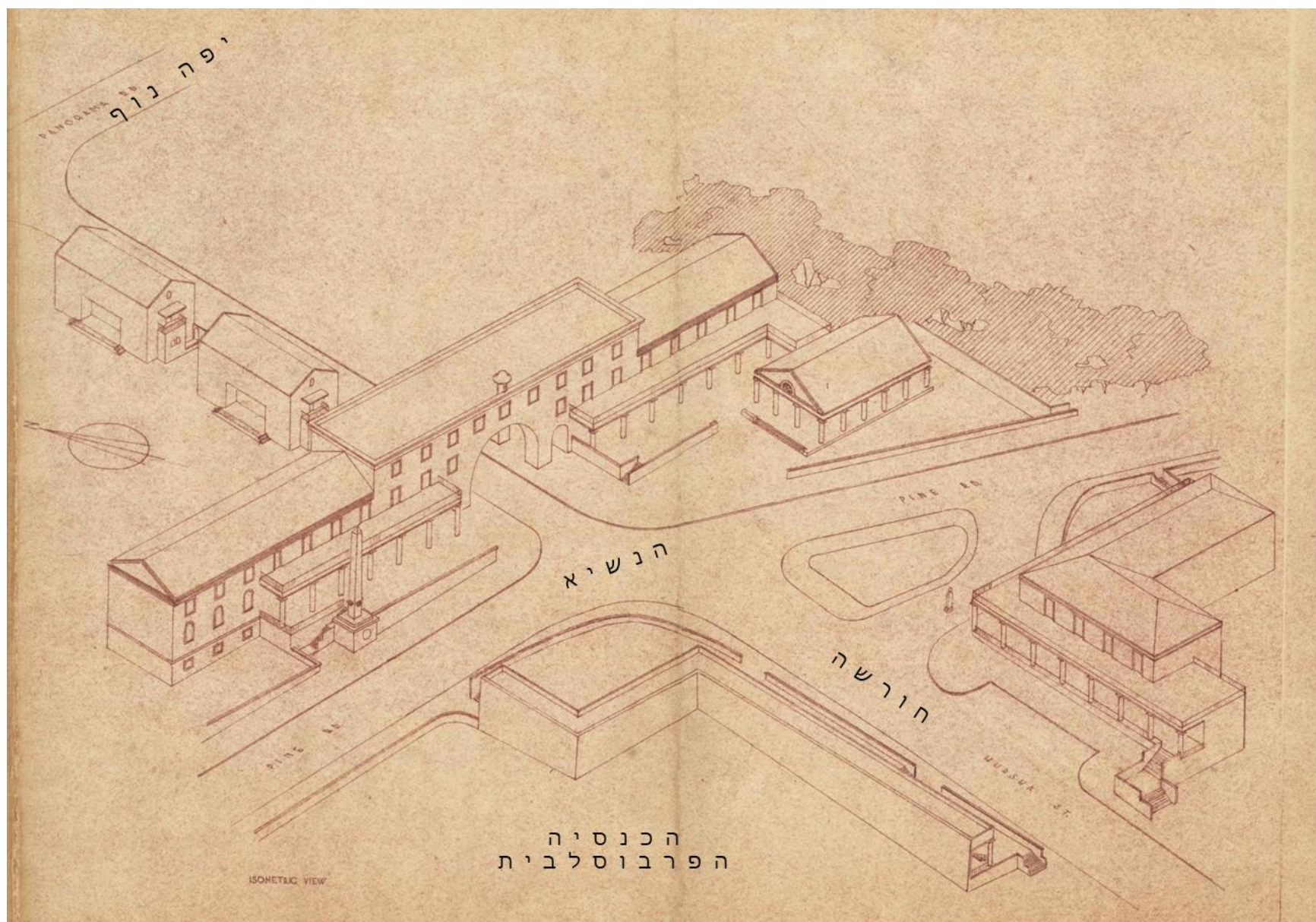
כיכר חורשה – מרכז מסחרי תכנית ארכיטקטונית, חפ/677, 1944

יזום התכנית: עיריית חיפה.
יצר: מהנדס העיר חיפה (על הגליונות חתימות האדריכל ליונל ווטסון והאדריכל אדולף ראדינג).
פרסום לאישור ברשומות 23.1.1947.
קנ"מ מקורי 1:500, 1:200, 1:20.
מקור: מובאת ללא קנ"מ.
מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין; ארכיון הנדסי חיפה.

פרויקט מרתק שלא הגיע לידי מימוש היה המרכז המסחרי ברחוב חורשה – Shopping center-Horsha square. המרכז בסגנון קלסיציסטי מובהק ובהיקף עצום נועד להתפרש סביב צומת חורשה ושדרות הנשיא, כולל על-גבי בניי קיים (שדרות הנשיא 29, מבנה האבן בתחנת הדלק שנהרס בשנת 2016) למעט המגרש הבנוי של הכנסיה הפרבוסלבית. התכנית שנערכה בשלהי מלחמת העולם השנייה ואושרה לתוך תקופת המרי העברי מציגה חזון צעדים רבים קדימה מדלילות האוכלוסיה בשכונות הסובבות ומפיתוח מרכז הכרמל שאך הושלם במרחק 1,300 מטרים בלבד.

המבנה התלת קומתי תוכנן ברוח שמרנית, החל בהעמדתו בשטח וכלה בפרטים האדריכליים. הנפח העיקרי תוכנן כשהוא סימטרי לכאורה, תוך היעדר הירארכיה בסוג הפתחים לאורך החזיתות. העיצוב היה מרובה קשתות (בפתח הגשר והמעברים, בארקדה ובחלונות מפלס החנויות) ופילסטרים ('עמודים' שאינם קונסטרוקטיביים ומודבקים לחזית לשם קישוט).



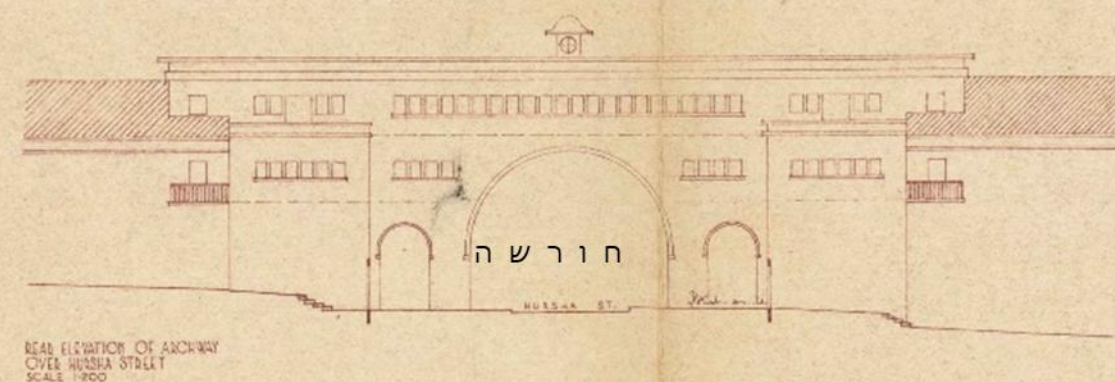
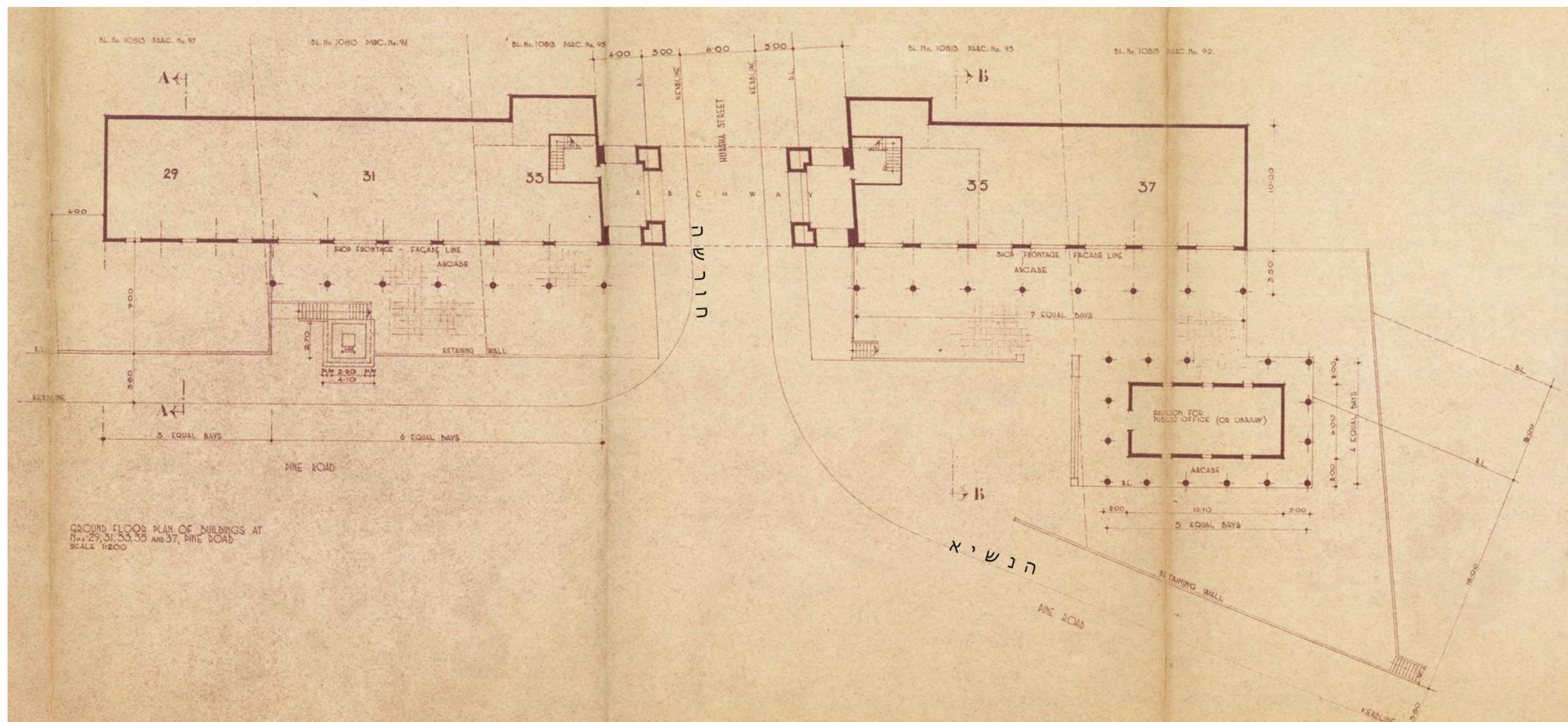


הבינוי הופנה לרחוב הצנובר, ברצף אחד שהתגבר על רחוב חורשה על-ידי 'סיבאט', גשר דו-קומתי קשות ומעליו קומת משרדים שטוחת גג מעוטרת כרכובים ומגדל שעון. הקומה חיברה את שני צדי רחוב חורשה, ומעבר לה נמשך הבינוי בקירוי גג דו-שיפועי. מצדי גשר הרכב תוכננו שני מעברים קשוחים להולכי רגל ומהם כניסות לשני אגפי המבנה. במפלס רחוב הצנובר משני עברי רחוב חורשה תוכננה קומת חנויות ובחזיתה ארקדה –מעבר הולכי רגל מקורה (וקשות ברוח הקלאסיציזם). מדרום-מזרח למבנה הראשי תוכנן מבנה נמוך "pavilion for public office (or library)". בחזית המערבית תוכנן אובליסק גדול, שבסיסו 3.6X4.1 מ' וקצהו מתנשא מעל גג הבנין. המשך הפרויקט תוכנן כשני מבני מגורים בגדה הצפון-מערבית של רחוב חורשה, מבנה פינתי בקרן הדרום-מזרחית (תוך הריסת בית האבן בו פועלת כיום תחנת דלק) ופיתוח שטח כולל ארקדה בגבול שטח הכנסיה הפרבוסלבית בקרן הדרום-מערבית של הצומת.

התכנית נערכה ברמת פירוט גבוהה, עד לרזולוציה של פרטי חלונות ודלתות החנויות, כותרות בטון ופירוט מרישי הגגות בקנ"מ 1:20 ואף 1:2.

על-אף שהתכנית, שהופקדה כאמור בשנת 1944, אושרה בשנת 1947 על-ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, לא מומש התכנון בסופו של דבר, ככל הנראה נוכח סיום שלטון המנדט ושינוי סדרי העדיפויות עם קום המדינה. רק בשנת 1965 הושלמה בנית מרכז בקנה מידה שכונתי בשילוב קומת מסחר ושלוש קומות מגורים על-ידי יום פרט⁴.

⁴ ביוזמת ד. פורמן ושות', על-פי תכנון האדריכל מ. זילברמן על-ידי חברת 'צור הכרמל'. ארכיון מינהל ההנדסה חיפה, תיק בנין 351295.



סקר אתרים לשימור בכר

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

כיכר חורשה – מרכז מסחרי תכנית ארכיטקטונית, חפ/677, 1958

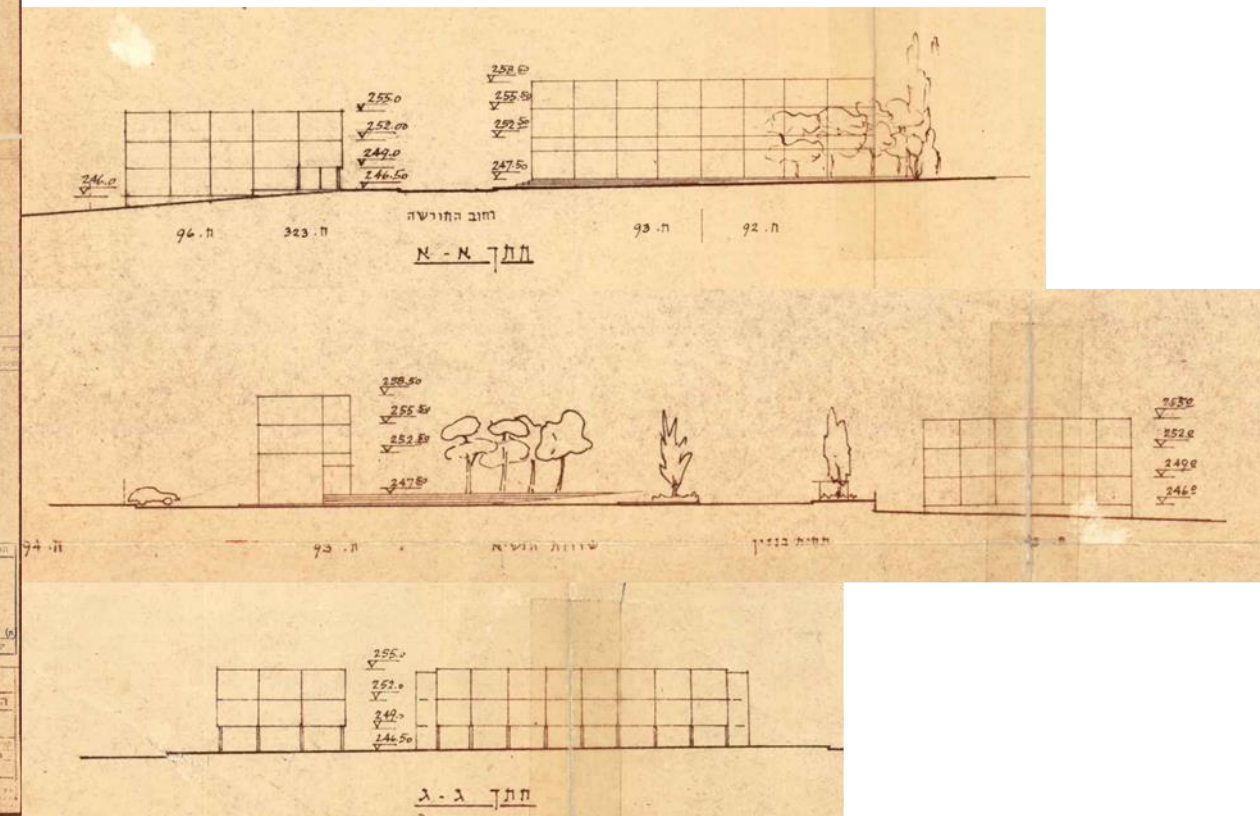
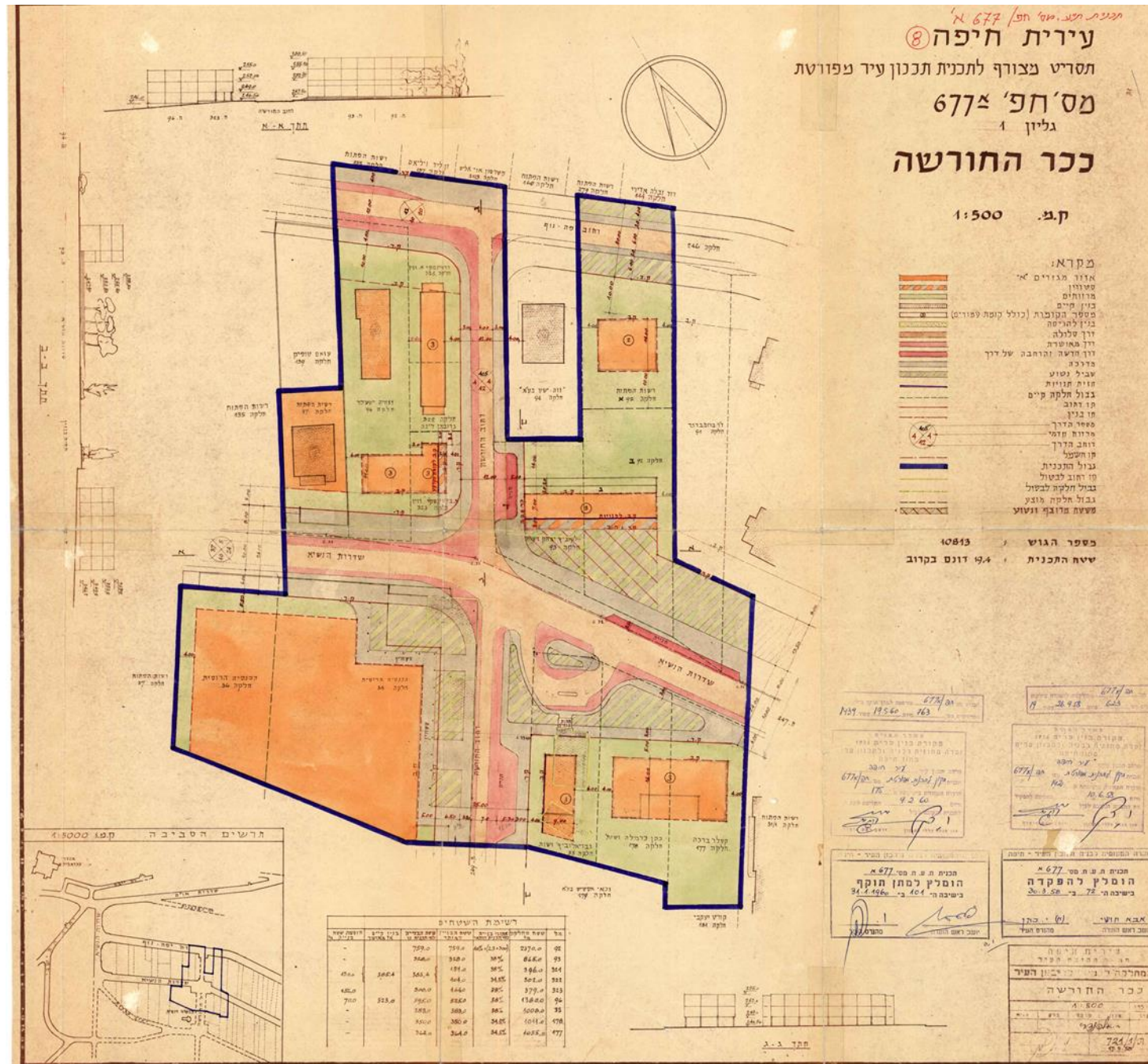
יוזם התכנית: עיריית חיפה.

יוצר: מהנדס העיר חיפה.

17.2.1958. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 0623 מיום 26.9.1958.

קנ"מ מקורי 1:500, מובאת ללא קנ"מ.

מקור: ארכיון הנדסי חיפה.



- ג. כל העמודים הגלויים לעין שבקומת הקרקע של הבניינים הפונים לשדרות הנשיא יהיו עגולים, בלתי מטוחים עם עבוד ע"י פטיש או יכוסו מוזאיקה רחוצה לפי דוגמא מאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. גובהי הבניינים יהיו כפי שמסומן בתפריט. גגות הבניינים יהיו שטוחים ולא תותר כל בליטה מעליהם פרט לאנטנת רדיו משותפת שצורתה תאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. הקירות הפנימיים של המרפסות יטווחו לפי דוגמא שתאושר על-ידי מהנדס העיר.
- ו. הגדרות לצד שדרות הנשיא ורחוב החורשה יחופו מאבן מג'ד-אל-כרום בשכבות אופקיות, בגובה של 70 מ"מ מעל לקרקע. הגדרות לצד רחוב יפנ נוף יבנו מאבן טבעית לפי דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ז. שלטי פרסומת של החנויות יורשו רק בשטח הסטווין מעל לחלונות ראווה. הצורה תהיה אחידה וטעונה אישור מוקדם של מהנדס העיר.

- התכנית מציגה את הבינוי בפועל, ללא המאפיינים הקלאסיציסטיים הדרמטיים שהוכנסו בתכנית המקורית. חזית הנשיא 35-37 מופיעה בכתום-אפרפר לסירוגין לסימון קולונדה (סטווין) – בדומה לחזית הנשיא 33 לחזית רחוב חורשה. בקדמת הנשיא 35-37 שטח בפרופורציה משולשת, בסימן אפרפר-ירקרק לסירוגין, כשביל נטוע.
- בית האבן ההיסטורי בחלקה 33 (חורשה 5) סומן להריסה. לאורך הגדה הדרום-מערבית של רחוב חורשה מדרכה רחבה (אפרפר) משולבת שביל נטוע (אפרפר וירוק לסירוגין).
- סעיף 12 להוראות כולל הוראות בניה מפורטות עד רזולוצית הגדרות והטיח הנצפים מהשטח הציבורי, שמסבירות את הקיים בשטח בשנת 2020:
- "א. כל הבניינים הפונים לרחוב יפה נוף יצופו בכל החזיתות אבן טבעית.
- ב. כל הבניינים הפונים לשדרות הנשיא משני צדיה יצופו בכל החזיתות באבן מלאכותית לפי דוגמא מאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

2.3.5 תמורות בתכנון איזור מגדלי פנורמה

המשך רחוב פנורמה, חפ/723

יזום התכנית: עיריית חיפה.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הומלצה להפקדה 6.8.1946.

קנ"מ מקורי 1:2500. מובאת בקנ"מ 1:5000.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרות:

המטרה העיקרית של תכנית זו היא לתכנן מחדש את דרך הפנורמה מתוך מגמה לפתח את הדרך כטיילת אשר בה יהנה הציבור מנוף מפרץ חיפה והרי הגליל אגב סדורים להנאת המטילים כגון: כביש לכלי – רכב, מקומות חניה, שטחים ציבוריים פנויים ושבילים נטועים. מטרה נוספת של תכנית זו היא להקצות שטחים מיוחדים להקמת מסעדות ובתי קפה.

ניתן לראות את התכנית כחלק מתכניות מקומיות לפיתוח הרכס, בכלל זה תכנית מרכז הכרמל ותכנית כיכר חורשה, בצמתים מרכזיים בכניסות לשכונות ובמפגשי עיר / ואדי. ההשוואה לתכנית חפ/125 משנת 1936 ואף לתכנית חפ/423 משנת 1936 מצביעה על ההתפתחות האדירה ועל תנופת הבניה שעבר האזור.

על מנת לאפשר האחדת מגרשים, התכנית הטילה הגבלות בניה לפיהן "לא יינתן רשיון בנין בשטחים המטויטים בקוים שחורים בתסריט כל עוד לא חוברו ביחד או הושלמו כדי יצירת מגרשי בניה שלמים שגודלם וצורתם נתונים בתסריט". וכן "רשיון בניה לא ינתן לכל מגרש שהוא בטרם נסללה הדרך הסמוכה אליו".

מבני ציבור

השטחים הצבועים צהוב בקווקו חום – מבני ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי (לא צוין ייעוד), מופיעים ככאלה כבר בתכנית חפ/125 משנת 1936.

נופש ופנאי

התכנית מתייחסת לשטח ממבנה מיינץ בדרום-מזרח ועד לגבול הדרומי של השטח עליו עתיד להבנות מלון – כשטח למסעדות ובתי קפה (עליו עתיד להבנות מלון נוף).

שטחים פתוחים ונוף

לצורך הרחבת השדרות ביקשה התכנית להפקיע שטחים פרטיים (צבע ירקרק בקווקו ירוק כהה) הממוספרים 1 גן אלנבי, מחוץ לשטח סקר זה), 2 (במורד רחוב שער הלבנון, מול הפנורמה הנופית למפרץ), 3 (בחזית התשבי 89-91) ו-4 (בדופן רחוב מרים שתוכנן להמשיך את רחוב הצלבנים – לתוך שטח הגנים הבהאיים). מדרום לשטח 4 מסומן שטח מספר 5 – שטח פרטי פנוי.

השטחים הצבועים פסים אפורים וירוקים לסירוגין, תוכננו כשבילים נטועים, לאורך רחוב פנורמה ובדופן רחוב שער הלבנון (מחוץ לשטח סקר זה).

הוראות התכנית משקפות את ההכרה בערך הנופי העצום של המקום – הבא כאמור לביטוי פיזי בהפקעת השטחים בגן אלנבי ובמורד שער הלבנון – בלשון זאת: "כדי לאפשר ראייה בלתי מופרעת כלפי מפרץ חיפה מדרך הפנורמה תהיה הבנייה במגרשים הגובלים עם דרך זו מצד צפון מותנית בתנאים המיוחדים כדלקמן: גובה של בניינים, בנייני חוץ וגדרות או חלק מהם אשר יוקמו מהצד הצפוני של דרך הפנורמה לא יעלה על קו הראייה הנופל בשיפוע של 16% המדוד בכיוון

צפון-מזרח מכל נקודה הנמצאת בגובה 1.5 מ' מעל גובה הקרקע הסופי שבשוליו הצפוניים של השביל הנטוע בדרך הפנורמה, ובחלקי הדרך שאין בהם שביל כזה, בשוליה הצפוניים של הדרך עצמה".

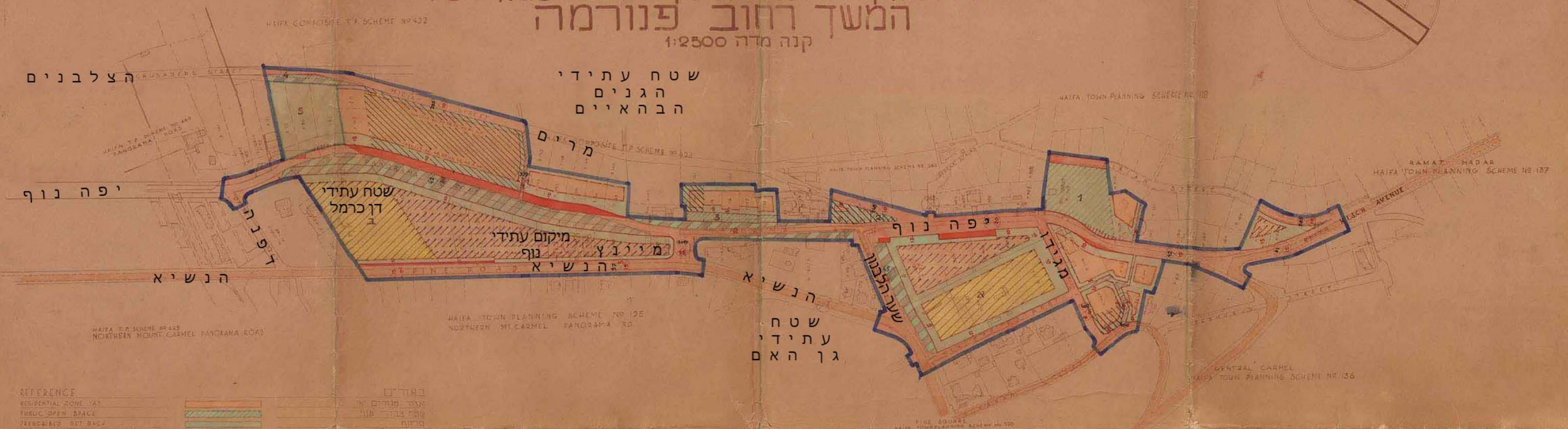
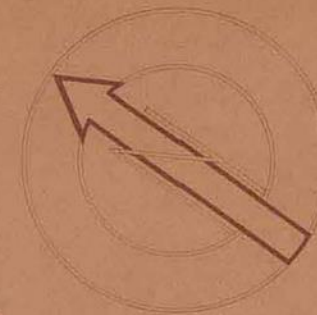
הנחיות עיצוביות

מתוך ההכרה במרכזיות ובנצפות הרחוב "כל הבניינים משני צדי רחוב פנורמה יהיו לפי צורה מאושרת והחזיתות שלהם תיבנינה אבן".

להוראות התכנית ערך נוסף בפירוט בעלי הכנסים בתחומיה (וכן הנכסים הגובלים בה), ביניהם גופים מקומיים ובינלאומיים, שועי עולם ושועי הארץ ושמנה וסלתה של העיר.

MUNICIPAL CORPORATION OF HAIFA
 PLAN ATTACHED TO HAIFA TOWN PLANNING SCHEME NO. 723
PANORAMA ROAD EXTENSION
 SCALE 1:2500

עיריית חיפה
 תשריט מצורף לתכנית תיכון עיר מס' 723, חיפה
המשך רחוב פנורמה
 קנה מדה 1:2500



REFERENCE

RESIDENTIAL ZONE (A)	שטח מגורים (א)
PUBLIC OPEN SPACE	שטח פתוח ציבורי
PRESERVED SET BACK	שטח שמור
PAVED ROAD	רחוב אספלט
APPROVED ROAD	רחוב מותר
NEW ROAD AND WIDENING	רחוב חדש והרחבתו
PLANTED STREET/PAV. WAY	רחוב עם צמחייה/אספלט
NUMBER OF ROAD	מספר רחוב
WIDTH OF ROAD	רוחב רחוב
FRONT SET-BACK	שטח חזית
ROAD LINE	קו הרחוב
BUILDING LINE	קו הבנייה
WAY TO BE STOPPED UP	דרך להיבנות
PRIVATE OPEN SPACE	שטח פתוח פרטי
SITE FOR PUBLIC BUILDING	שטח לבנייה ציבורית
SITE FOR RESTAURANT AND CAFE	שטח לרסטורנט וקפה
BOUNDARY OF SCHEME	גבול התכנית
FOOTPATH ALLEY	שביל
AREA UNDER STOPPING RESTRICTION	שטח תחת הגבלה

שטח התכנית הוא 159,000 מ"ר

הועדה המקומית לבניה ותיכנון העיר - חיפה
 הכנת תוכנית מס' 723
 הוספת רחוב חנוכי
 בישיבה מס' 122 ת"ת 15.3.48
 יושב ראש הוועדה
 י"ר מנחם העיר

הועדה המקומית לבניה ותיכנון העיר - חיפה
 הכנת תוכנית מס' 723
 הוספת רחוב חנוכי
 בישיבה מס' 104 ת"ת 9.7.46
 (מנכ"ל) י"ר מנחם העיר
 (מנכ"ל) י"ר מנחם העיר

פקודת בניה ערים, 1936.
 שטח תכנון ערים
 תכנית מס' 723
 הועדה המקומית לבניה ותיכנון העיר - חיפה
 מס' 98
 ת"ת 6.8.1946
 י"ר מנחם העיר
 ראש מינהל תכנון

פקודת בניה ערים, 1936.
 שטח תכנון ערים
 תכנית מס' 723
 הועדה המקומית לבניה ותיכנון העיר - חיפה
 מס' 117
 ת"ת 6.4.1948
 י"ר מנחם העיר
 ראש מינהל תכנון

בינוי ע"י גן האם חפ/1009, 1959

- דרך מאושרת וחניה ציבורית מאושרת.
לאורך שדרות הנשיא בשתי גדותיו מדרכות נטועות (למעט בגדה הצפון-מזרחית מדרום לצומת התשבי / הנשיא, שם סומנה מדרכה צרה). בתכנית ברורות קרנות התשבי / הנשיא כשטחים מגוננים רחבים.
התכנית הסדירה דרך חדשה מצפון לבית מיינץ (מעבר הולכי הרגל ממערב למגדלי פנורמה של ימינו) כולל הריסה של מבנה קיים לצורך זה. שיכון דירות הכרמל בתכנון האדריכל משה גרשטל טרם הוקם ולא מופיע במגרשים סביב קרן שדרות הנשיא ורחוב התשבי.
בבולק ממזרח לגן האם - הסדרה של דרך, חנויות וחניות פרטיות. תחנת הכרמלית מסומנת, כולל היציאות וציר הרכבת.

יוצרים: לא ברור.

יוזם התכנית: רשות הפיתוח.

תאריך: 23.4.1957. הומלצה להפקדה 9.3.1958. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 0623 מיום 26.9.1958.

קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ). מקור: אתר מנהל התכנון - תכנון זמין.

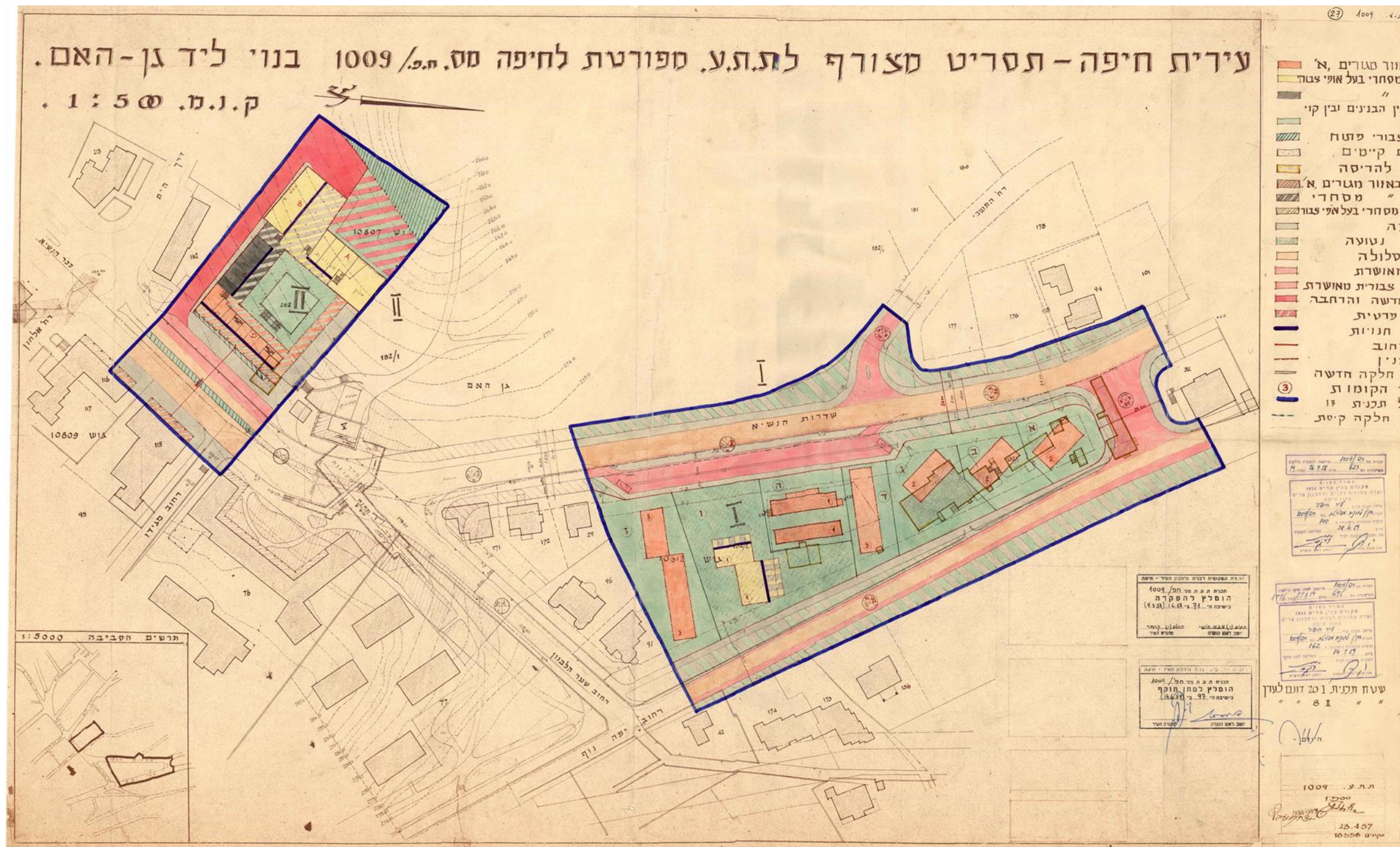
מטרת התכנית: קביעת בינוי עבור החלקה 282 בגוש 10807 ותכנית בינוי עבור החלקות 132/1 ו- 132/2 בגוש 10812.

תכנית פיתוח שני בלוקים באזור גן האם ומרכז הכרמל: בין הגן לבינוי בדופן דרך הים בדרום ומרכז הכרמל במזרח; השטח הנתון בין שדרות הנשיא ממערב, עורף המבנים הקדמיים לרחוב שער הלבנון בדרום-מזרח, הגדה הצפונית של

יפה נוף בצפון-מזרח ומבנה מיינץ בצפון-מערב.

התכנית הציעה הריסה של הבינוי בין שדרות הנשיא לרחוב יפה נוף, כולל מבנה הכרמלמסיון ומלון פנורמה לטובת בניי מגורים באזור א' (במגרשים הממוספרים א,ב,ג,ד,ז), מבנים קיימים (במגרש ה'). ומבנה מסחרי מול הגן (במגרש ו). הבינוי נערך בתכנית בחלקו לפי קווי המגרשים (הנגזרים מהדופן הארוכה של גן האם) ובמערבו בזווית הפונה לצומת הנשיא/ התשבי. בין הבניינים שטח צבוע ירוק המיועד למרווח בין הבניינים ובין קווי הרחוב. בכל שטח ה'בלוק' האמור נבנו מגדלי פנורמה.

ברחוב יפה נוף המדרכה הצפון-מזרחית רחבה ונטועה (בקווקוק אפרפר-ירקרק), בעוד שהמדרכה הדרום-מערבית נטועה בחלקה ובחלק הצר של המשולש - אינה נטועה (אפרפר). בשתי גדות הדרך הסלולה (צבע צהבהב)



הדרום-מערבית של יפה נוף וגם מעל שדרות הנשיא בין הבינוי המוצע לבין גן האם.

בנוי יפה נוף – פנורמה הר הכרמל, חפ/1009ב', 1972

יוזם התכנית: חברה לפיתוח יפה נוף.

יוצרים: שלמה גלעד וישראל קומט.

תאריך: מרץ 1972. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 1852 מיום 3.9.1972.

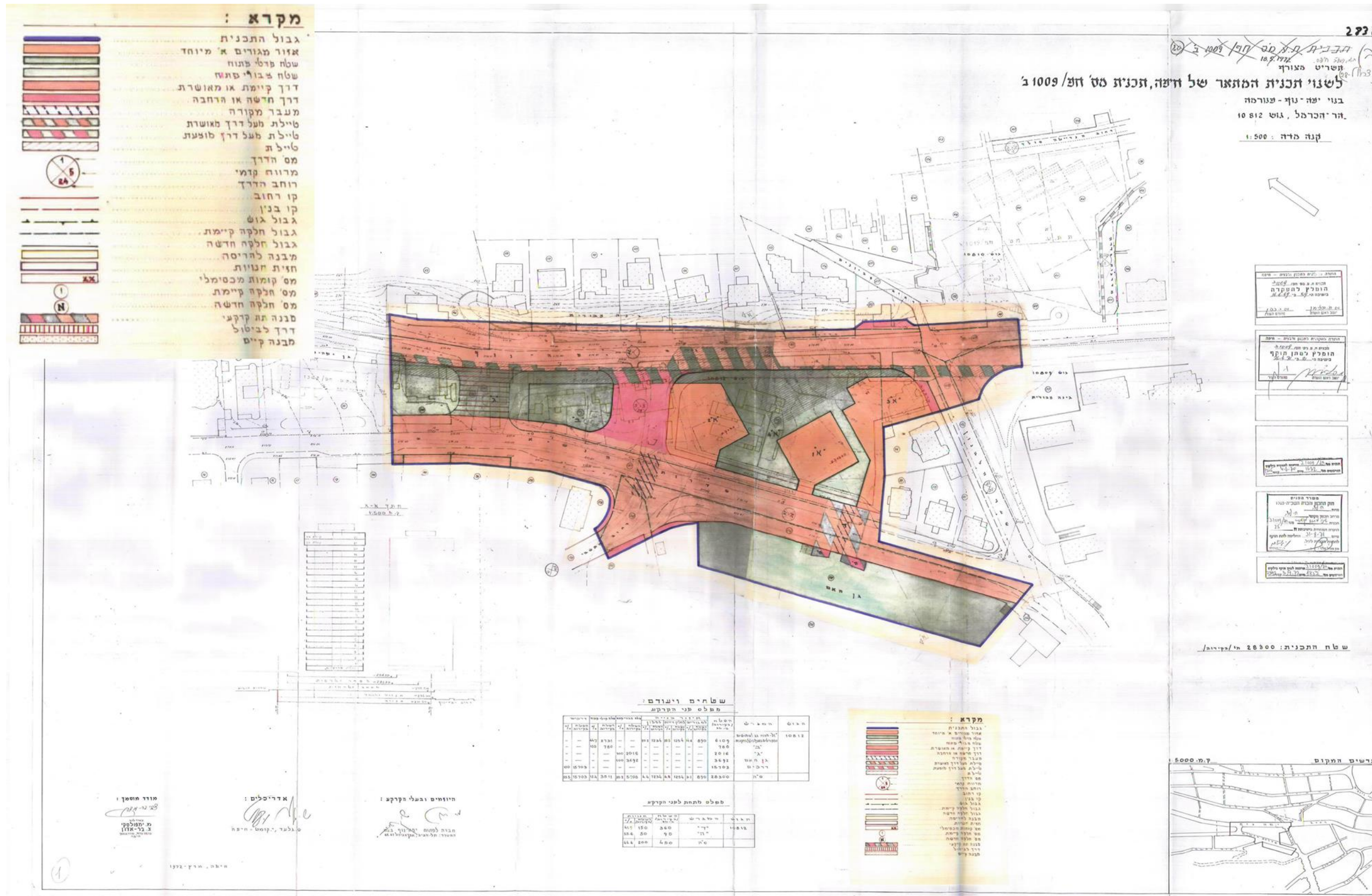
קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ).

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרת התכנית: בנוי מתוכנן אינטנסיבי של גוש קרקע בין שדרות הנשיא ורח' יפה נוף בתור מרכז משנה עירוני שיהווה המשך טבעי למרכז הכרמל הקיים.

התכנית כוללת את שטח מגדלי פנורמה, משער הלבנון במזרח (למעט השורה הקדמית של המבנים בפית שער הלבנון והנשיא) ובמערב גובלת בשטח עליו ייבנה מלון נוף (שאינו כלול, וייבנה ממערב לקו הכחול הישר של התכנית), את צפון שטח גן האם ואת צומת התשבי-הנשיא.

עניינה הסדרת השטח בין שדרות הנשיא, יפה נוף, מבנה מיינץ ועורף המבנים בשער הלבנון בבינוי אינטנסיבי למגורים תוך הסדרת טיילות מעל דרך (מוצעת ומאושרת גם בגדה



בנוי יפה נוף – פנורמה הר הכרמל, חפ/1009ג', 1974

יוזם התכנית: חברה לפיתוח יפה נוף.

יוצרים: שלמה גלעד וישראל קומט.

תאריך: מאי 1972. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 1882 מיום

27.12.1972 ולמתן תוקף בילקוט הפרסומים 2051 מיום 13.10.1974.

קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ).

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרת התכנית: בטול הדרך המוצעת לפי חפ' / 1009 ב' ולהפוך את

השטח של הדרך המתבטלת הנ"ל בחלקו לשטח צבורי פתוח ובחלקו

לשטח הפרטי הפתוח.

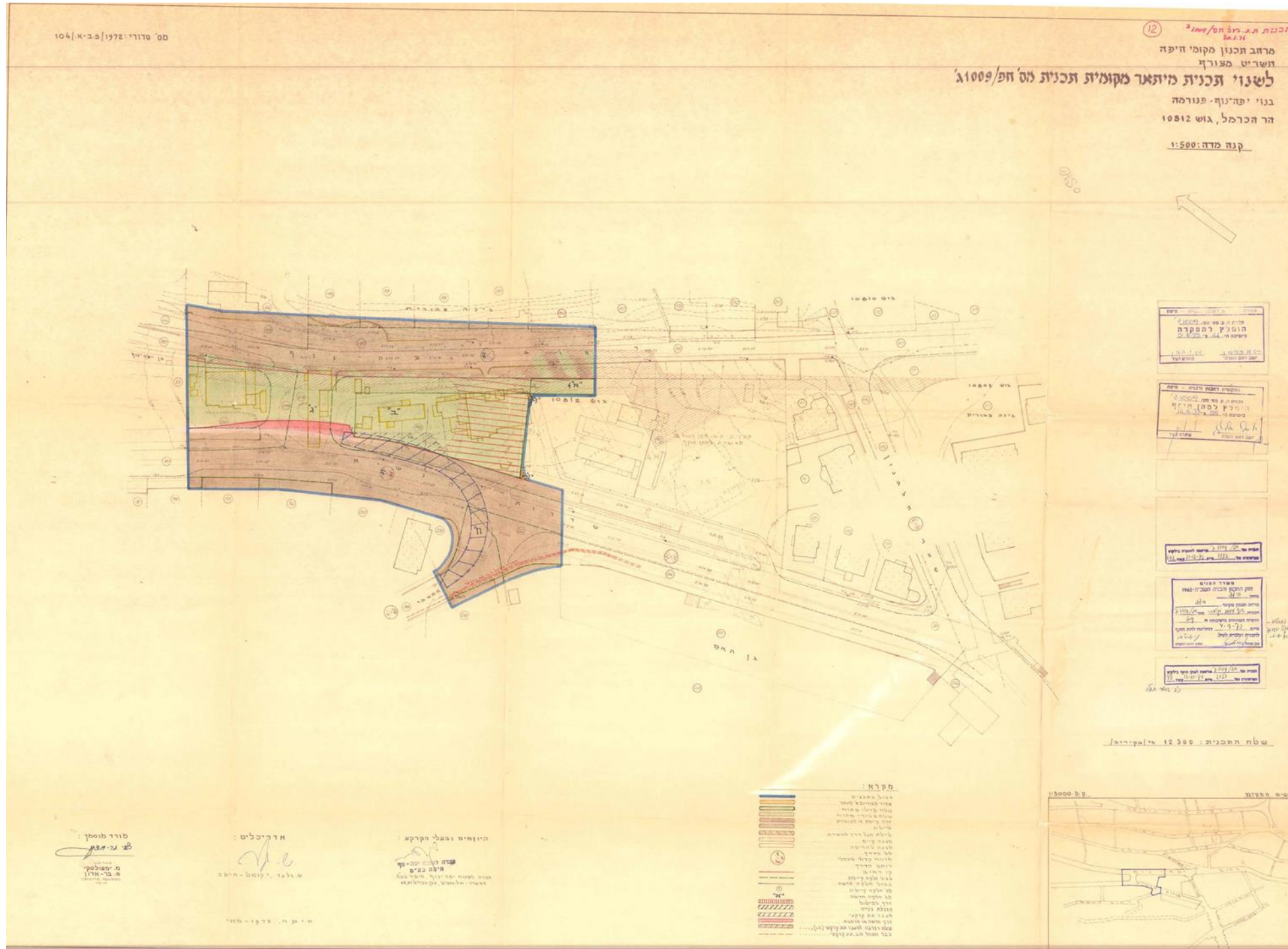
התכנית המתייחסת במזרח למערב השטח עליו ייבנו מגדלי פנורמה

ובמערב גובלת בשטח עליו ייבנה מלון נופ (שאינו כלול, וייבנה ממערב

לקו הכחול הישר של התכנית) מציעה הריסה של כל הבינוי ההיסטורי

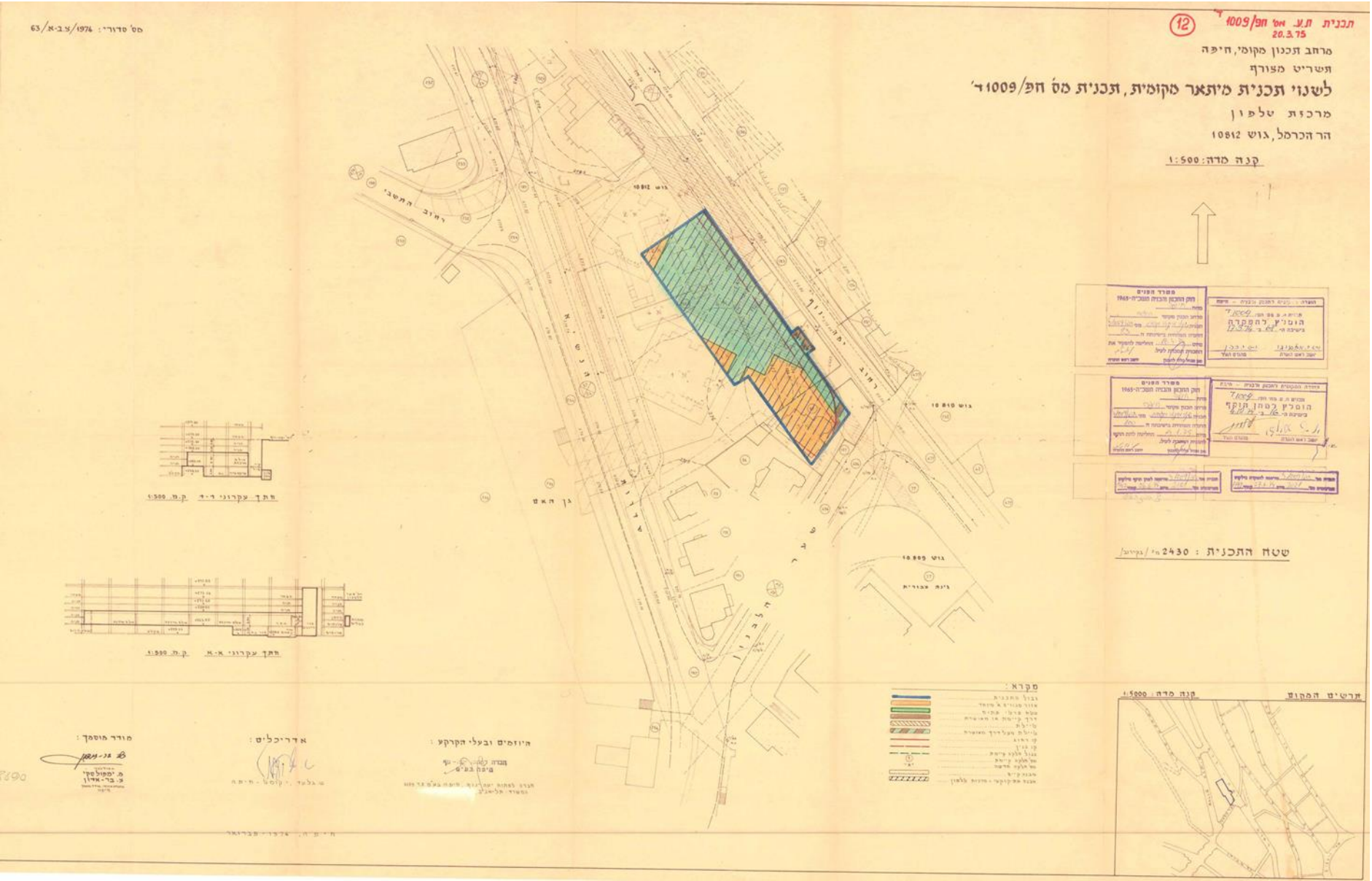
ממערב לשטח עליו ייבנו מגדלי פנורמה, לרבות בית מיינץ, וביטול דרך

מאושרת בין יפה נוף לנשיא מול קרן הרחובות התשבי והנשיא.



בנוי יפה נוף – פנורמה הר הכרמל, חפ/1009ד', 1975

יוזם התכנית: חברה לפיתוח יפה נוף.
יוצרים: שלמה גלעד וישראל קומט.
תאריך: פברואר 1974. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 2021 מיום 27.6.1974 ולמתן תוקף בילקוט הפרסומים 2121 מיום 26.6.1975.
קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ).
מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.
מטרת התכנית: בינוי מרכזת טלפון ע"י משרד התקשורת בקומות תת קרקעיות של בנינים שאושרו לפי ת.ת.ע. חפ / 1009 ב'.
התכנית המתייחסת לרצועה הצפונית של השטח עליו ייבנו מגדלי פנורמה, ומציעה בינוי תת קרקעי (כולל חתכים עקרוניים).



בניו מרכז פנורמה, חפ/1009, 1989

יוזם התכנית: חברה לפיתוח יפה נוף.

יוצרים: שלמה גלעד וישראל קומט.

תאריך: ינואר 1989. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 4088 מיום 25.2.1993 ולמתן תוקף בילקוט הפרסומים 4243

מיום 1.9.1994.

קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ).

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרת התכנית:

א. איחוד כל השטחים המיועדים ל"מרכז פנורמה" למגרש בסיווג אחיד.

ב. ביטול מרכזת טלפונים לפי חפ / 1400.

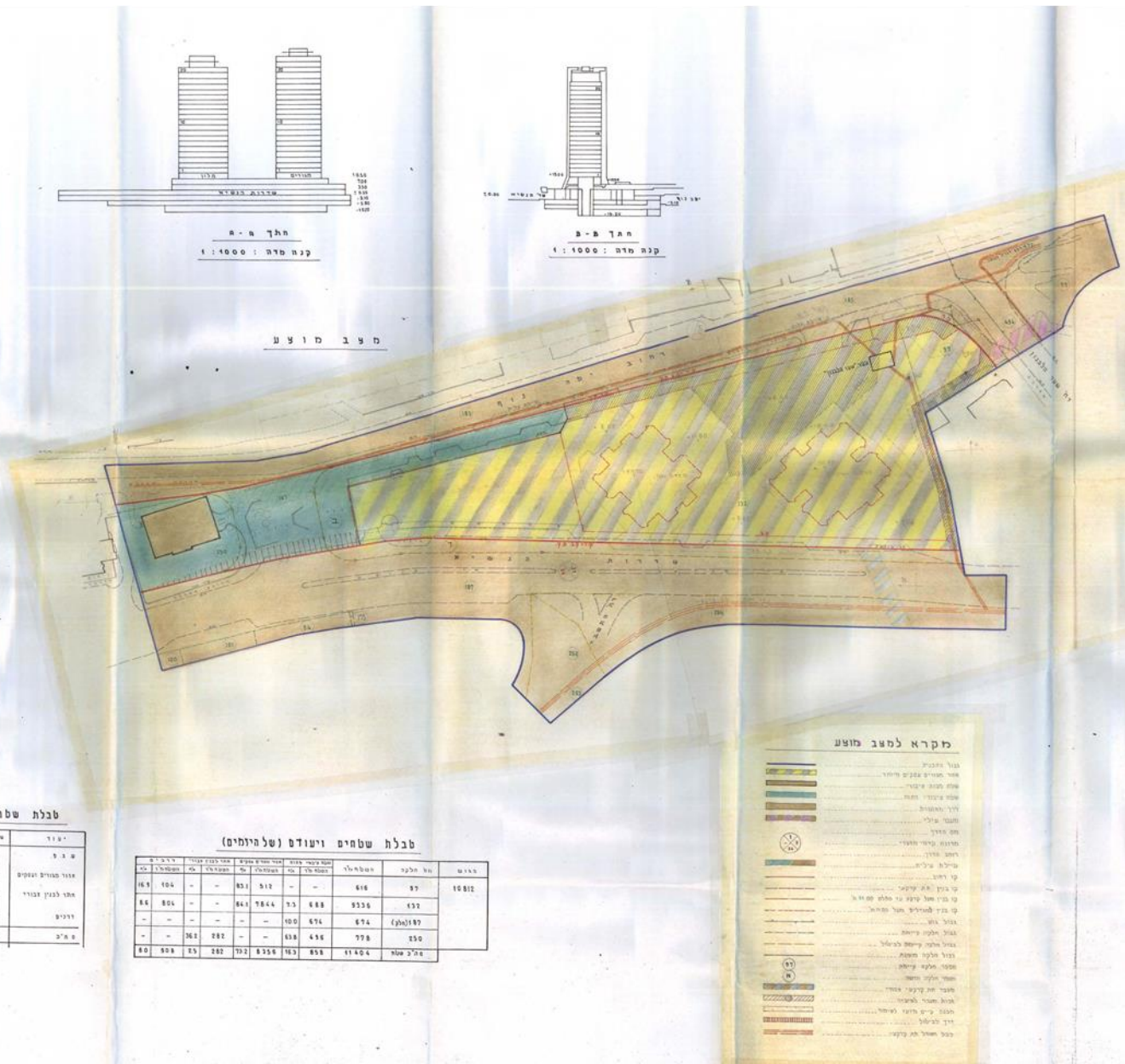
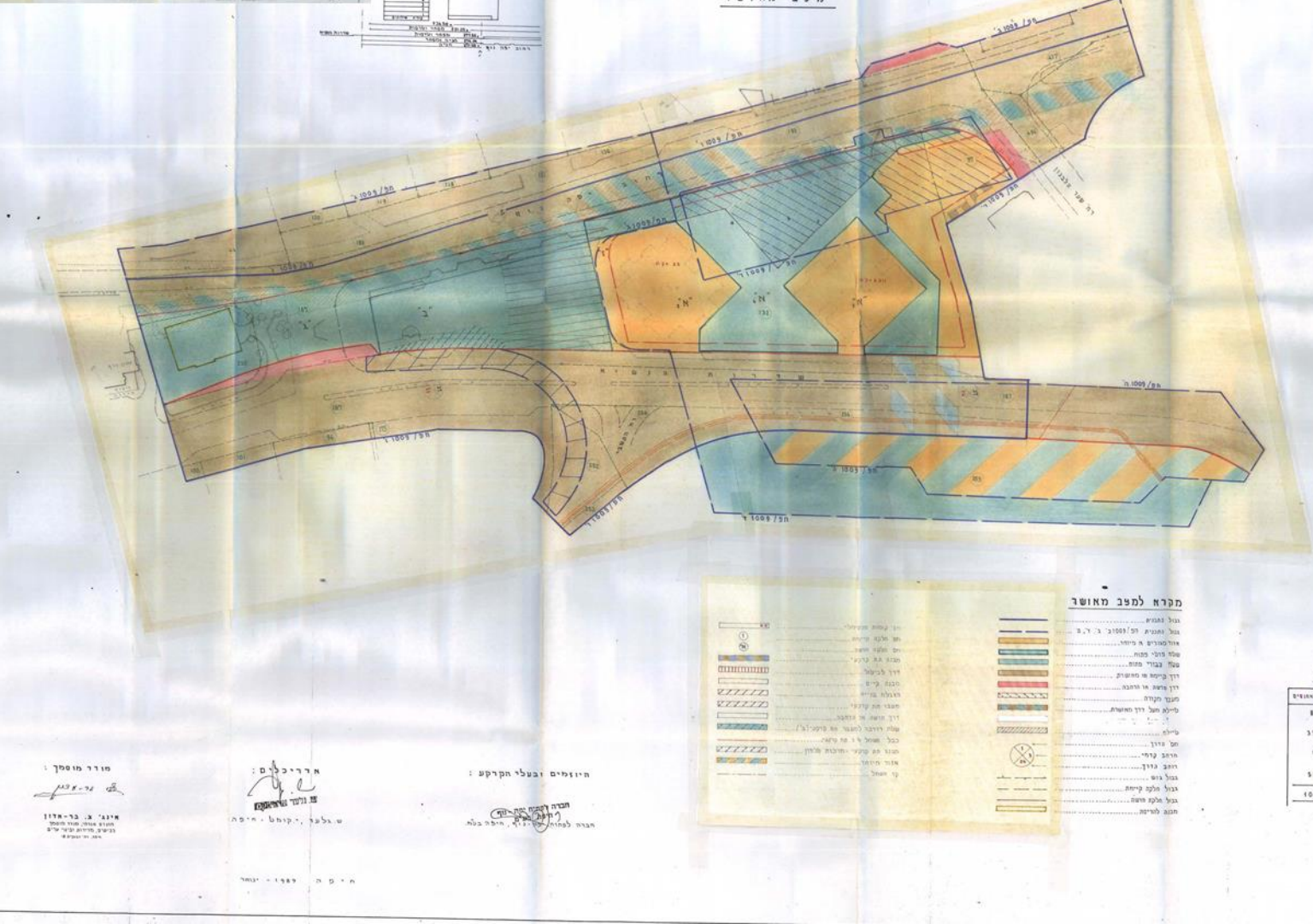
ג. שינוי מיקום מעברים תת-קרקעיים, גשר וגבולות טיילת.

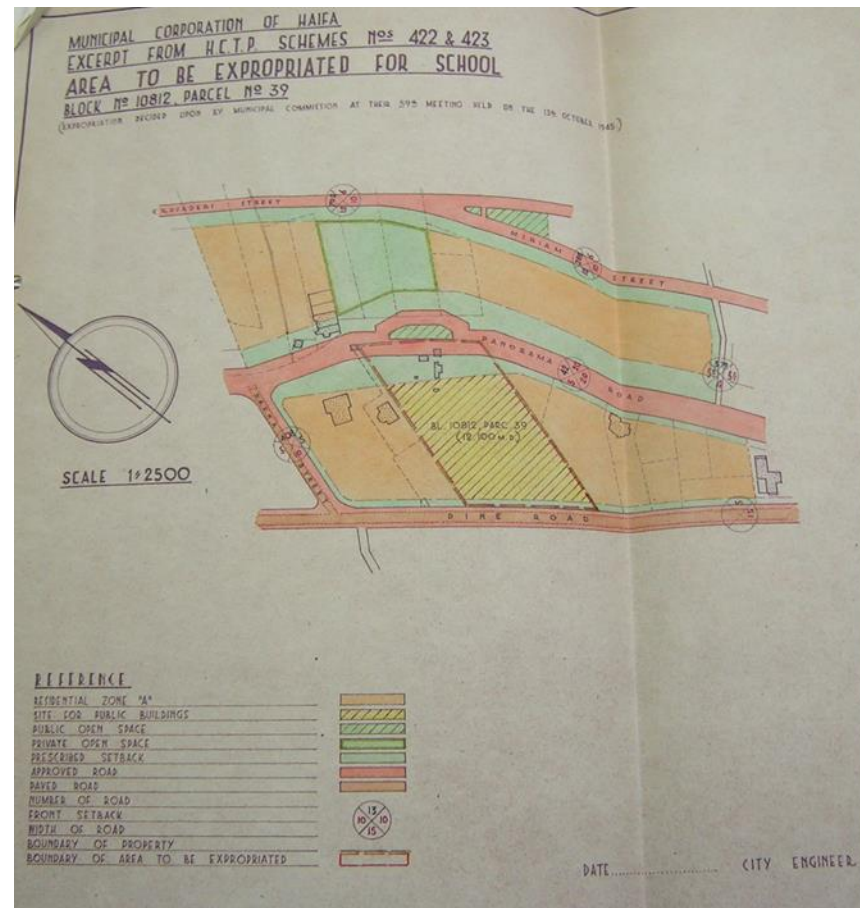
ד. ביטול הריסת בנין על חלקה ישנה מס' 250, שימורו והועדתו לבנין ציבורי.

ה. ביטול בנין א-3 בתכנית חפ / 1009 ב.

ו. תיקון בחתך העקרוני ובקו הבנין.

שינוי התכניות המאושרות בשטח המיועד למגדלי פנורמה, כולל המצב המאושר בו הבינוי מוגדר כאזור א' מיוחד וטובל בשצ"פ, והריסה של כל הבינוי בשטח למעט המבנים בקרן הנשיא / שער הלבנון (שאינו כלול בתכנית) ועד לשטח מלון נוף בצפון-מערב (כולל בית מיינץ). המצב המוצע מייעד את כל התכנית לאזור מגורים עסקים מיוחד כולל סימון שני המגדלים, ואזכור של שימור מבנה מיינץ לבנין ציבורי.





2.3.6 ממגרש ציבורי למלון דן כרמל

סקיצה להקצאת שטח לבית ספר וגן ציבורי, 1945-1946

יוזם התכנית: עיריית חיפה. יוצר: עיריית חיפה. תאריך: 1945. קנ"מ מקורי 1:1000 (מובאת ללא קנ"מ). מקור: ארכיון העיר חיפה. תיק הפקעת קרקעות ברחוב פנורמה 72-74, מתאריך 10.1.1935 עד תאריך 23.2.1946.

תכנית בקנ"מ 1:1000 לבית ספר וגן ציבורי במגרש מתכניות תכנון עירוניות מורכבות בחיפה 423&422. בית הספר מסומן במרכז החלקה ומצדיה שבילי אורך האופייניים למרחב הכרמל הצפוני, כאן מסומנים ברוחב 5 מטרים. בית הספר כולל מבנה כיתות ומינהלה, כיתות גן ואולם (היכל קהילה) סביב מערכת קולונדות. מכתב נלווה מיום 29.10.1945 מרחיב אודות חשיבות הפרויקט.

10/1/35 - 1876

29th October, 1945.

Your Excellency,

The Municipal Commission of Haifa desire to acquire, by expropriation, a plot of land Parcel 39 of Block 10812 situated between Pine Road and Panorama Road, Mt. Carmel, Haifa. The plot covers an area of 12100 m² and is registered in the name of the German Community of Haifa.

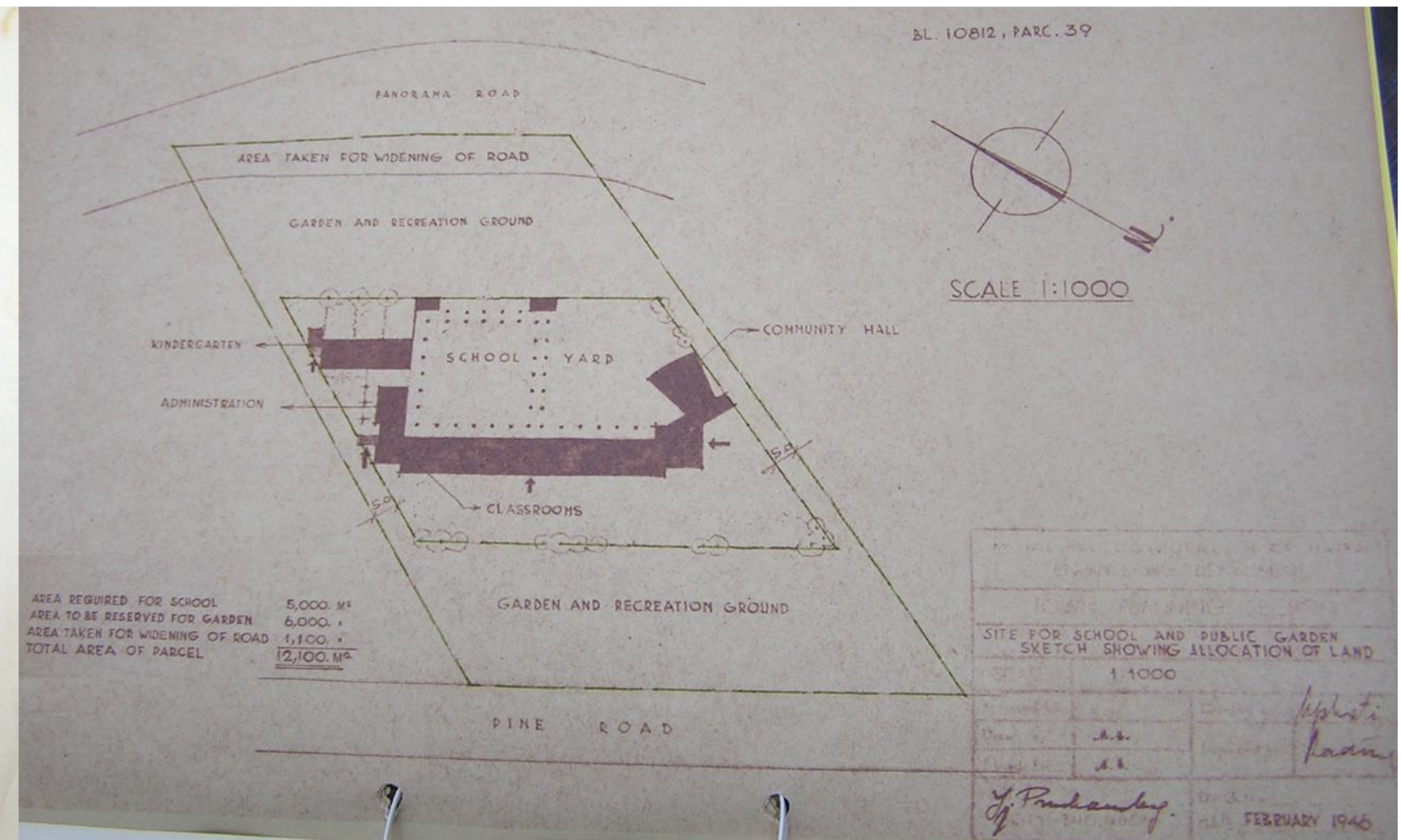
The said land is required for a public garden, a school and Kindergartens to be erected thereon. A plan showing the location of the land is attached for Your Excellency's information. The boundaries of the parcel in question are marked on this plan by a dotted green line.

The Municipal Commission therefore humbly pray that Your Excellency may certify that the said plot is required for a public purpose and that Your Excellency may authorize the Municipal Commission of Haifa, under Section 22(2) of the Land (Acquisition for Public Purposes) Ordinance, 1943, by a notice to be published in the Gazette, to exercise all the powers and perform all the obligations conferred or imposed on Your Excellency under the provisions of the Land (Acquisition for Public Purposes) Ordinance, 1943, for the purpose of acquiring the said plot of land.

I have the honour to be,
Your Excellency's
obedient servant,

Chairman
CHAIRMAN,
MUNICIPAL COMMISSION.

His Excellency,
The High Commissioner of Palestine,
Through the District Commissioner,
Haifa.



ת. חא 885-21

תיקון לתכנית המתאר של העיר חיפה

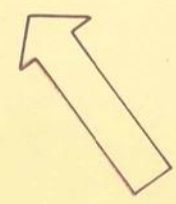
תסריט מצורף

לתכנית תיכון עיר מס' חפ/1885, חיפה מלון דן-כרמל, הר-כרמל

שנוי לתכנית תיכון עיר מס' חפ/1885 א'
המהווה תיקון לתכנית המתאר

קנה מדה: 1:500

מלון דן כרמל, חפ/1885, 1960



יוזם התכנית: מלון דן.
יוצרים: אדריכל שמואל רוזוב.
תאריך: אפריל 1962. פרסום לאישור
בילקוט הפרסומים 1029 מיום 15.8.1963.
קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ).
מקור: אתר מנהל התכנון - תכנון זמין.

- צו קרא
- גבול התכנית
- שטח פרטי פתוח
- דרך מאושרת
- חץ הדרך
- מחנות קדמי
- נחב הדרך
- גבול חלקה קומת
- קו רחוב
- קו בנין
- שטח צבאי פתוח - טיילת
- אתר מיועד למלון
- שטח לבית קפה חצובור (על מחירים)
- הרחבת דרך

תושים המקום קמ: 1:5000



לוח השטחים (בקירוב)

מס	חגוש	שטח חלקה	שטח חלקה	מיועד למלון	שטח פרטי פתוח	מיועד לדרך
10812	110	3851	3746	973	-	10.5
243	-	-	-	-	3012	100
244	-	-	-	-	1622	100
245	-	-	-	2287	-	-
246	-	-	-	3820	-	100
247	-	-	-	180	-	100
248	-	-	-	807	-	-
249	-	-	-	180	-	-

מטרת התכנית: א. הקמת בית מלון ממדרגה מעולה.
ב. הקמת בריכת שחיה על החלקה 243, בריכת שחיה לילדים והמתקנים לבריכת השחיה - אשר ישמשו את אורחי החלון "דן-כרמל".
ג. הקמת בית קפה "מצפור" שייבנה על עמודים מעל לשטח צבור פתוח - טיילת יפה-נוף ואשר המעבר אליו מהמלון יהיה ע"י הגשר.

מס' סדורי: 156/א-2.צ/1962

החלטת המועצה המקומית חיפה
תכנית מס' חפ/1885
הוספת ירידה
בישיבה מס' 46 ב-15.4.62
יושב ראש המועצה: יוסב ראש המועצה
מנהל העיר: מנהל העיר

רש: יוסב ראש המועצה
תכנית מס' חפ/1885
הוספת ירידה
בישיבה מס' 52 ב-26.4.62
יושב ראש המועצה: יוסב ראש המועצה
מנהל העיר: מנהל העיר

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
סחור חיפה
מרחב תכנון עיר: 24 חלקה
תכנית מס' חפ/1885
הוספת ירידה
בישיבה מס' 238 ב-24.4.62
יושב ראש המועצה: יוסב ראש המועצה
מנהל העיר: מנהל העיר

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
סחור חיפה
מרחב תכנון עיר: 24 חלקה
תכנית מס' חפ/1885
הוספת ירידה
בישיבה מס' 238 ב-24.4.62
יושב ראש המועצה: יוסב ראש המועצה
מנהל העיר: מנהל העיר

החלטת המועצה המקומית חיפה
תכנית מס' חפ/1885
הוספת ירידה
בישיבה מס' 939 ב-21.6.62
יושב ראש המועצה: יוסב ראש המועצה
מנהל העיר: מנהל העיר

שטח התכנית: 25000 מ"ר / בקירוב

מועד מוסמך:

אדריכל:

12.7.63

חיפה, אפריל 1962. תכנית מס' חפ/1885
הוספת ירידה
בישיבה מס' 1024 ב-15.8.63
יושב ראש המועצה: יוסב ראש המועצה
מנהל העיר: מנהל העיר

2.3.7 תמורות בפיתוח גן האם וגן החיות

אתר טיילת הנשיא, חפ/1009ה', 1977

יוזם התכנית: החברה הכלכלית לחיפה בע"מ.

יוצרים: מילר-בלום תכנון וסביבה בע"מ.

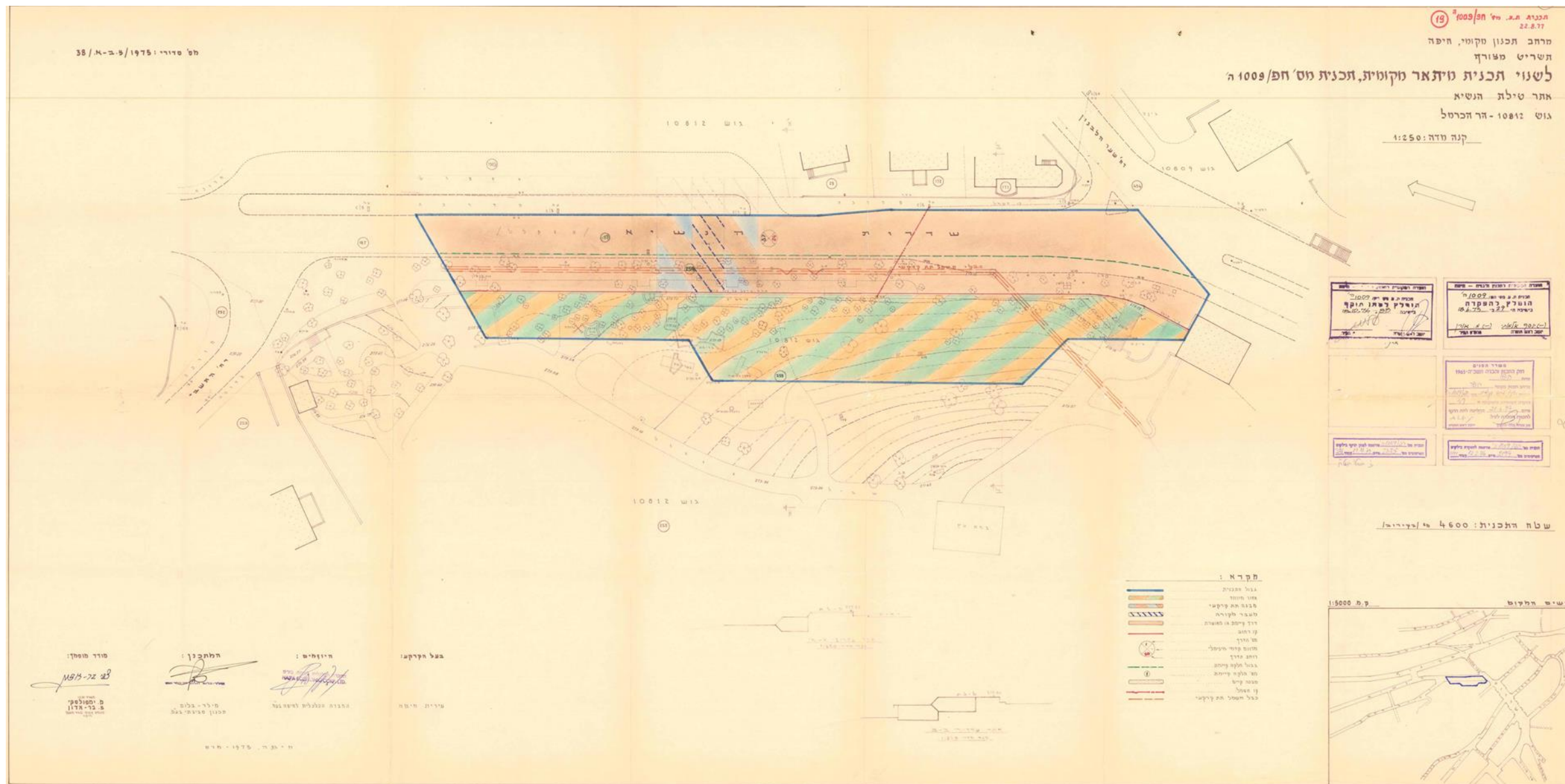
תאריך: מרץ 1975. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 2194 מיום 12.2.1976 ולמתן תוקף בילקוט הפרסומים 2385 מיום 17.11.1977.

קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת ללא קנ"מ).

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרת התכנית: הקמת טיילת לשם שילוב ארכיטקטוני וטופוגרפי של גן-האם עם סביבתו, לגלות את הגן לעיני מטיילים, ליצור מוקדי משיכה ולהביא לשמוש מירבי בטיילת ובגן לציבור הרחב ולתירים. המבנים שיוקמו מתחת לחלק מהטיילת יאפשרו מתן שרותים לקהל ולתיירים.

הרצועה הצפונית של גן האם
מיועדת כולה לשטח מיוחד
(צבוע כתום ירוק) ומצפון לה –
דרך קיימת או מאושרת.
ערך נוסף לתכנית, שנערכה
על-גבי מדידה של מ.
ימפולסקי ו-צ. בר-אדון,
בפירוט הפיתוח והמתקנים
הקיימים בגן האם במראהו
ההיסטורי.



גן חיות לימודי וגן האם, מרכז הכרמל, חפ/1880, 2003

יוזם התכנית: עיריית חיפה.

יוצרים: מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ; לוי-שטרק מהנדסים יועצים; פלנקון בע"מ. תאריך: 2003. פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים 5897 מיום 8.1.2009 ולאישור בילקוט הפרסומים 6255 מיום 26.6.2011. קנ"מ מקורי 1:250 (מובאת ללא קנ"מ).

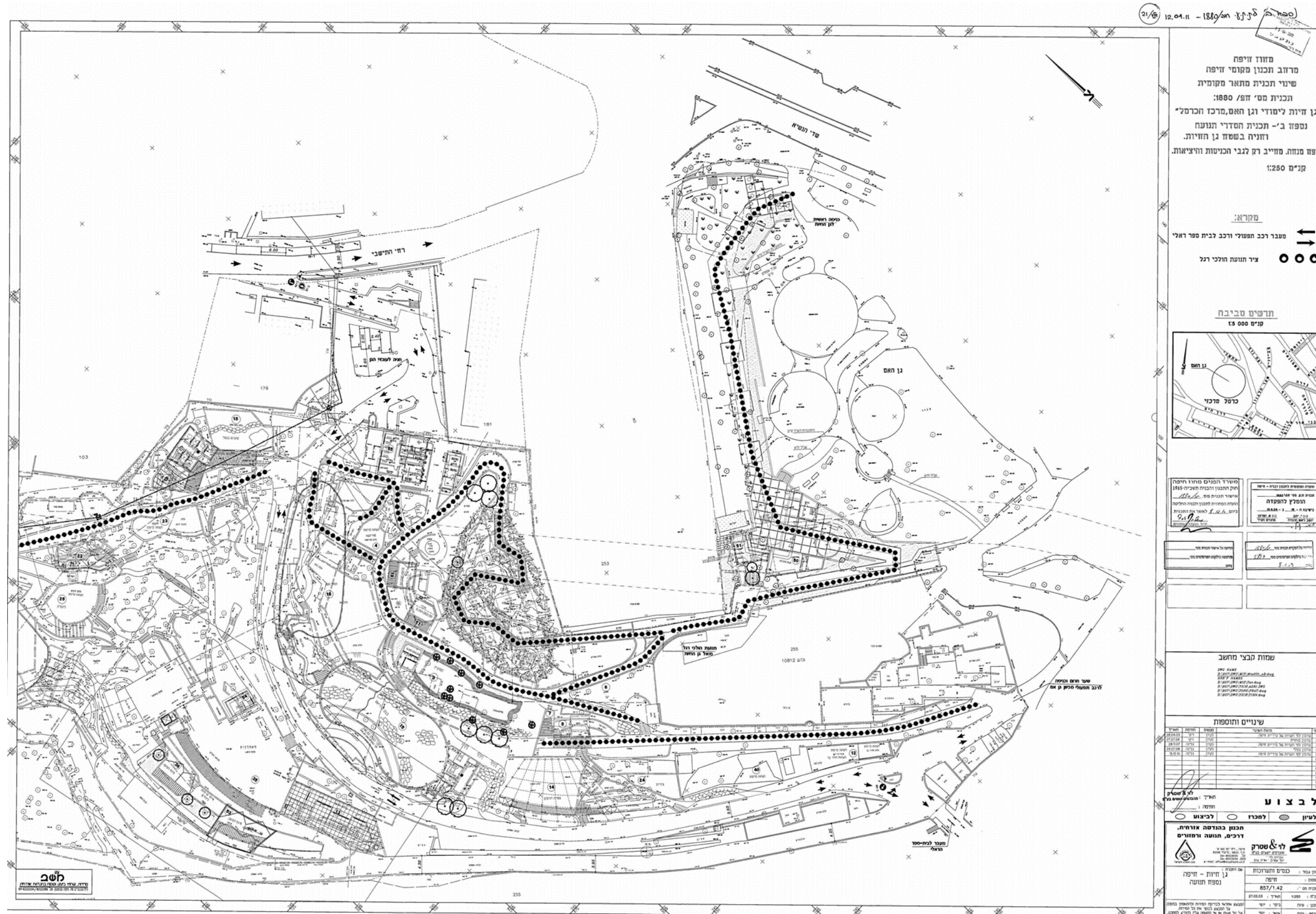
מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרות:

- הסדרת אזור גן-החיות הקיים וסיווגו כשטח ציבורי פתוח לגן-חיות לימודי, עם תצוגות לרווחת בעלי-החיים ולהנאת המבקרים.
- ביטול קטע דרך מאושרת בהמשך רחוב לאונרדו דה-וינצ'י עד שד' הנשיא, שהותווה בתחום גן החיות ו"גן-האם" ואינו ניתן ליישום.
- יעוד שטח "גם האם" כשטח ציבורי פתוח בהתאם לשימוש בפועל.
- יעוד שטח "גן הילד" כאתר למבני ציבור בהתאם לשימוש בפועל וקביעת הוראות לפיתוחו.

במסגרת התכנית בוטלה החלק הדרום-מזרחי של רחוב דה וינצ'י בתוואי שלא מומש במעלה גן החיות ולתוך גן האם. הוסדרו הייעודים ההיסטוריים משטח שמורת הטבע בואדי לוטם,

שצ"פ ואתר למבני ציבור, בהתאם לשלושת המוסדות שנבנו בשטח: שטח ציבורי פתוח לגן חיות לימודי (אזור א'), אתר למבני ציבור (אתר ג', גן הילד), שטח ציבורי פתוח (חלק מאתר ב' – גן האם). נקבעו הוראות לפיתוח ולבניה ונקבעו הוראות לחלוקה, הפקעה ורישום.



תשריט מצורף לשינוי תכנית מפורטת תכנית תכנון ציר מס' חפ/1281 א' "הרחבת רחוב התשבי" ק.מ. 2500:1

2.3.8 הרחבת
הדרכים,
שנות ה-70

תכנית הרחבת רחוב
התשבי, חפ/1281 א'

יוזם התכנית: עיריית חיפה.
פרסום להפקדה ברשומות
ילקוט פרסומים 1626 מיום
21.5.1970 פרסום לאישור
ברשומות ילקוט פרסומים 2114
מיום 29.5.1975.
קנ"מ מקורי 1:2500. מובאת
בקנ"מ 1:5000.
מקור: מינהל הנדסה חיפה
ואתר מנהל התכנון - תכנון
זמין.

מטרות: להרחיב את הרחוב
התשבי ל-15 מ'.
לכל אורך הרחוב תוכננה
הרחבה על-חשבון קדמת
המגרשים. בגליון מודגשת
הערה, לפיה "ביצוע הרחבת
הדרך ל-155 מ' לא תיעשה
במקומות בהם המרחק מקו
הרחוב החדש לבנין הקיים הוא
5 מ' או פחות, כל עוד לא נבנה
הבניין הקיים מחדש, או
תוספת של 50% מהקיים ו/או
הגיעה העירייה להסכם עם
בעל הנכס על כך".

הוספת תוכנית לתכנון תכנית - חיפה
תכנית מס' חפ/1281 א'
הוספת תוכנית להפקדה
בישיבה מס' 63 ב-14.7.1969
יושב ראש העיריה
יושב ראש הוועדה

הוספת תוכנית לתכנון תכנית - חיפה
תכנית מס' חפ/1281 א'
הוספת תוכנית להפקדה
בישיבה מס' 14 ב-21.5.1970
יושב ראש העיריה
יושב ראש הוועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' חפ/1281 א'
הוועדה המחוזית בשיבתה מס' 87 ב-23.8.77
מיוזמת 16.4.74
להחליטה לתת תוקף
לחכמת והחכמת לעל
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הוועדה

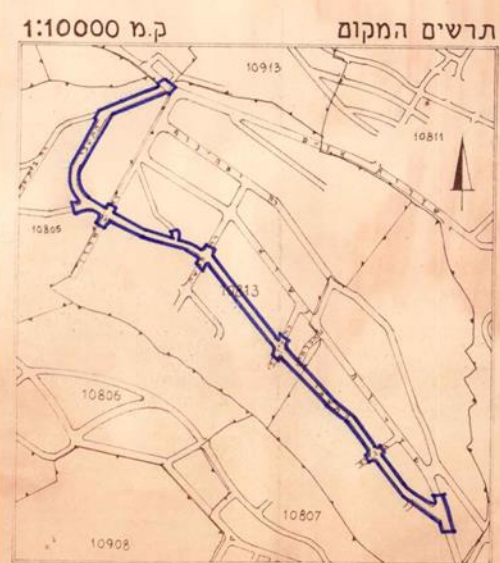
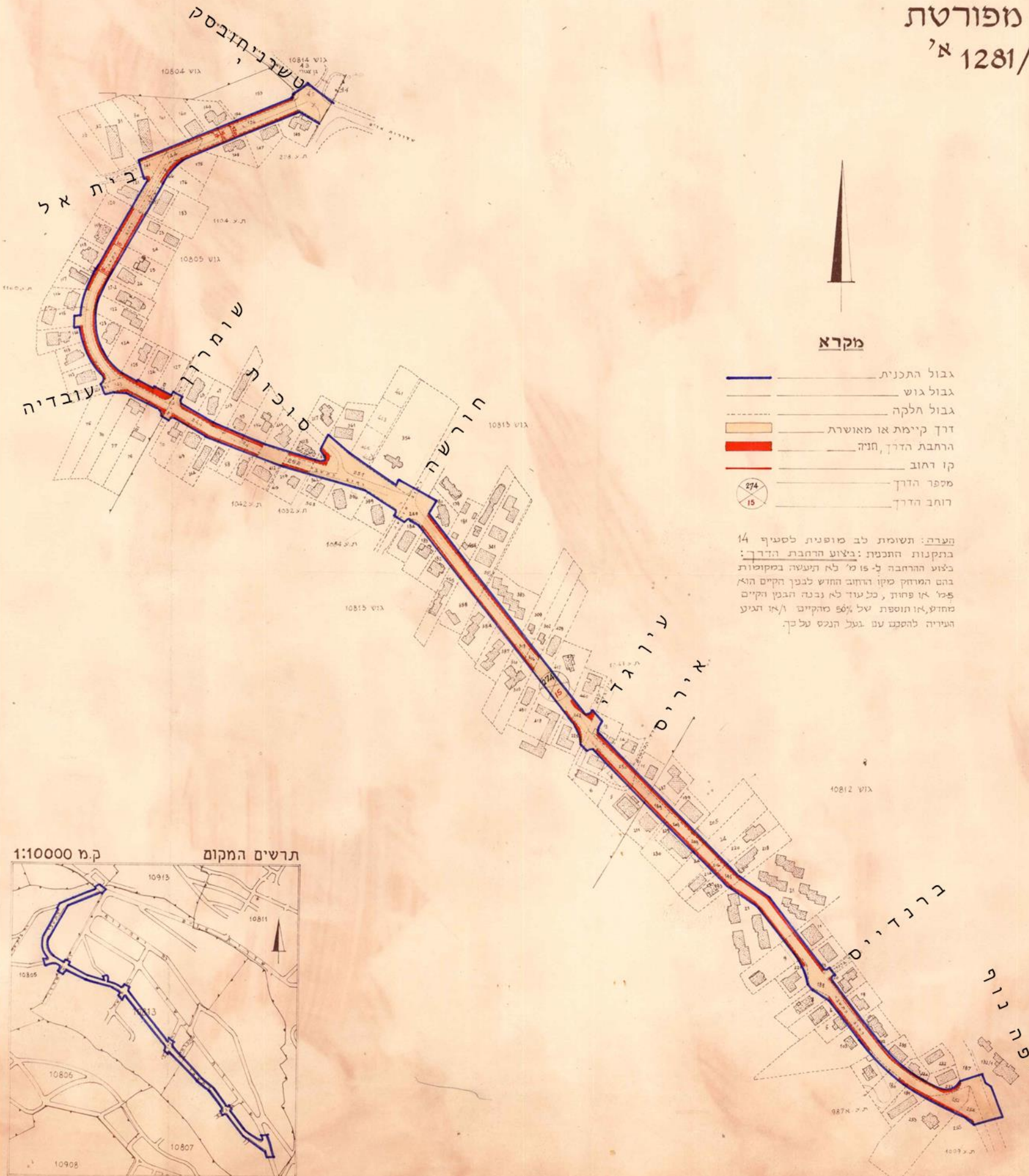
תכנית מס' חפ/1281 א'
הוספת תוכנית להפקדה
בישיבה מס' 1626 ב-21.5.70
יושב ראש העיריה
יושב ראש הוועדה

תכנית מס' חפ/1281 א'
הוספת תוכנית להפקדה
בישיבה מס' 2114 ב-29.5.75
יושב ראש העיריה
יושב ראש הוועדה

המחלקה לתכנון וע'
הרחבת רחוב התשבי
ק.מ. 2500
ת. 1/921
ת. 28.7.56

- מקרא
- גבול התכנית
 - גבול גוש
 - גבול חלקה
 - דרך קיימת או מאושרת
 - הרחבת הדרך, חניה
 - קו רחוב
 - מספר הדרך
 - רחוב הדרך

הערה: תשומות לב מוספות לסעיף 14
בתקנות התכנית: ביצוע הרחבת הדרך:
ביצוע ההרחבה ל-15 מ' לא תיעשה במקומות
בהם המרחק מקו הרחוב החדש לבנין הקיים הוא
5 מ' או פחות, כל עוד לא נבנה הבנין הקיים
מחדש, או תוספת של 50% מהקיים ו/או הגיעה
העירייה להסכם עם בעל הנכס על כך.



2.3.9 תכנון במורדות הצלבנים, 1956

בית ונוף, חפ/970, 1956

יוזם התכנית: 'עולה חדש' חברה בע"מ על-גבי אדמות רשות הפיתוח.

יוצר: אדר' שמי אלמוזנינו.

תאריך: הומלץ להפקדה בישיבה 34 של הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר חיפה 8.10.1956.

פרסום להפקדה בילקוט הפרסומים 0580 מיום 20.7.1958.

קנ"מ מקורי 1:250. מובאת ללא קנ"מ.

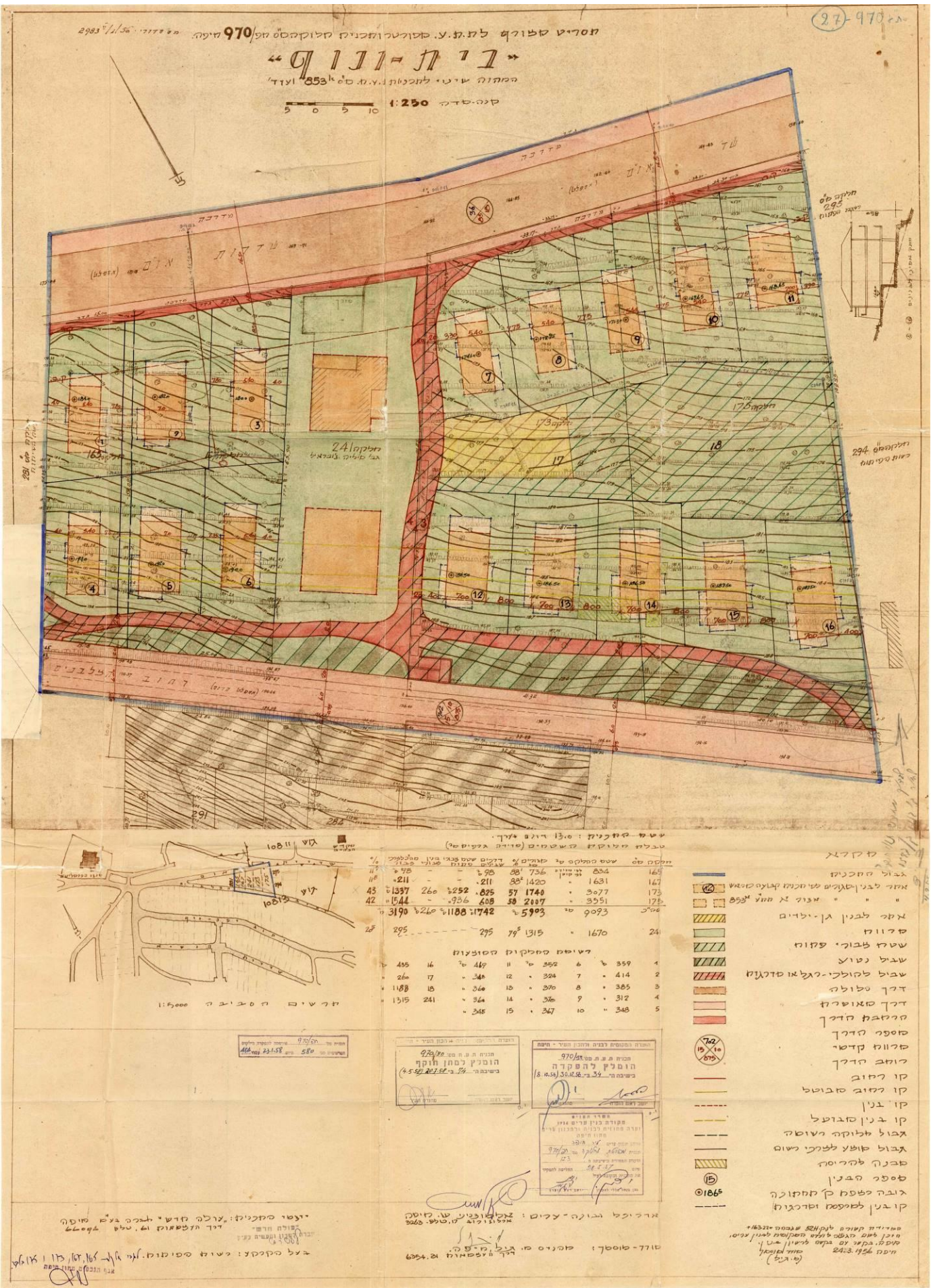
מקור: אתר מינהל הנדסה חיפה.

מטרות התכנית: תכנון השטח לקראת בניו מאורגן בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, תוך הפרשת שטחים לצרכי ציבור ותיקון קווי-בניה, תואי שבילים, וסעיפים הנוגעים לגובה הבניה, לשם הבטחת האחדות הארכיטקטונית ברוח ת.ת.ע מס' 853 א' 'המורדות הצפוניים של הכרמל' (שהכתיבה בין היתר בניה בגות רעפים משופעים תוך שמירת ההשקף, חיפוי באבן טבעית).

תכנית הפלח המרכזי של הבלוק המשולש במורדות הצלבנים -הנתון בין דרך עירונית מרכזית במורד בצפון ודרך שכונתית במעלה מדרומו, בטופוגרפיה הררית תלולה. ברצועה המעויינת עבורה הוכנה התכנית היה קיים מבנה יחיד, בבעלות מיליה לזיבראיל.

המצב הקיים בשטח האמור כלל 5 מגרשי אורך, שבמרכזי ביניהם הציונות 121 כבר היה בנוי מבנה (ומדרומו מגרש מוצע לבניה ברחוב הצלבנים 21). האדריכל אלמוזנינו ערך בארבעה מהם רה-פרצלציה ל-16 מגרשים לבתי מגורים בשתי שורות לאורך הרחובות הצלבנים והציונות, 6 מבנים ממערב לרצועת הבנין הקיים ו-10 מבנים ממזרחו. מחצית המבנים בני 2.5 חדרים ומחציתם 3 חדרים. בתווך הרחב בין המבנים במזרח סומנו אתר לגן ילדים (צבוע צהוב) ושטח ציבורי פתוח (ירקרק מקווקו). במרכז השטח, ממזרח למבנה הקיים, הותווה מהלך מדרגות ציבורי (אדום מקווקו) ובמפלס נמוך מרחוב הצלבנים שביל להולכי רגל ושטח נטוע ברצועה בתווך בין השביל לרחוב.

התכנית התוותה הנחיות עיצוביות, כולל עמודים עגולים מבטון יצוק בתבניות מיוחדת בקדמת קומת העמודים, יציקת טיח מחוספס במסד, חיפוי אבן (טבעית או מלאכותית) בחיפוי חזיתות המרפסות הצפוניות בחיפוי טיח חלק, מעקות שקופים במרפסות הצפוניות, גגות רעפי בטון ארבעה-שיפועיים ומרזבי גשם מבטון חלק וכן קירות תמך מאבן בבנייה יבשה או ביציקת בטון לפי המקום.



2.3.10 שיכון פאר נוף ברחוב שניים בנובמבר

שכון פאר נוף, שלב ב', חפ/1182 א', 1968

יוזם התכנית: שיכון עובדים.

יוצר: שיכון עובדים סניף חיפה.

קנ"מ מקורי 1:500. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרות התכנית:

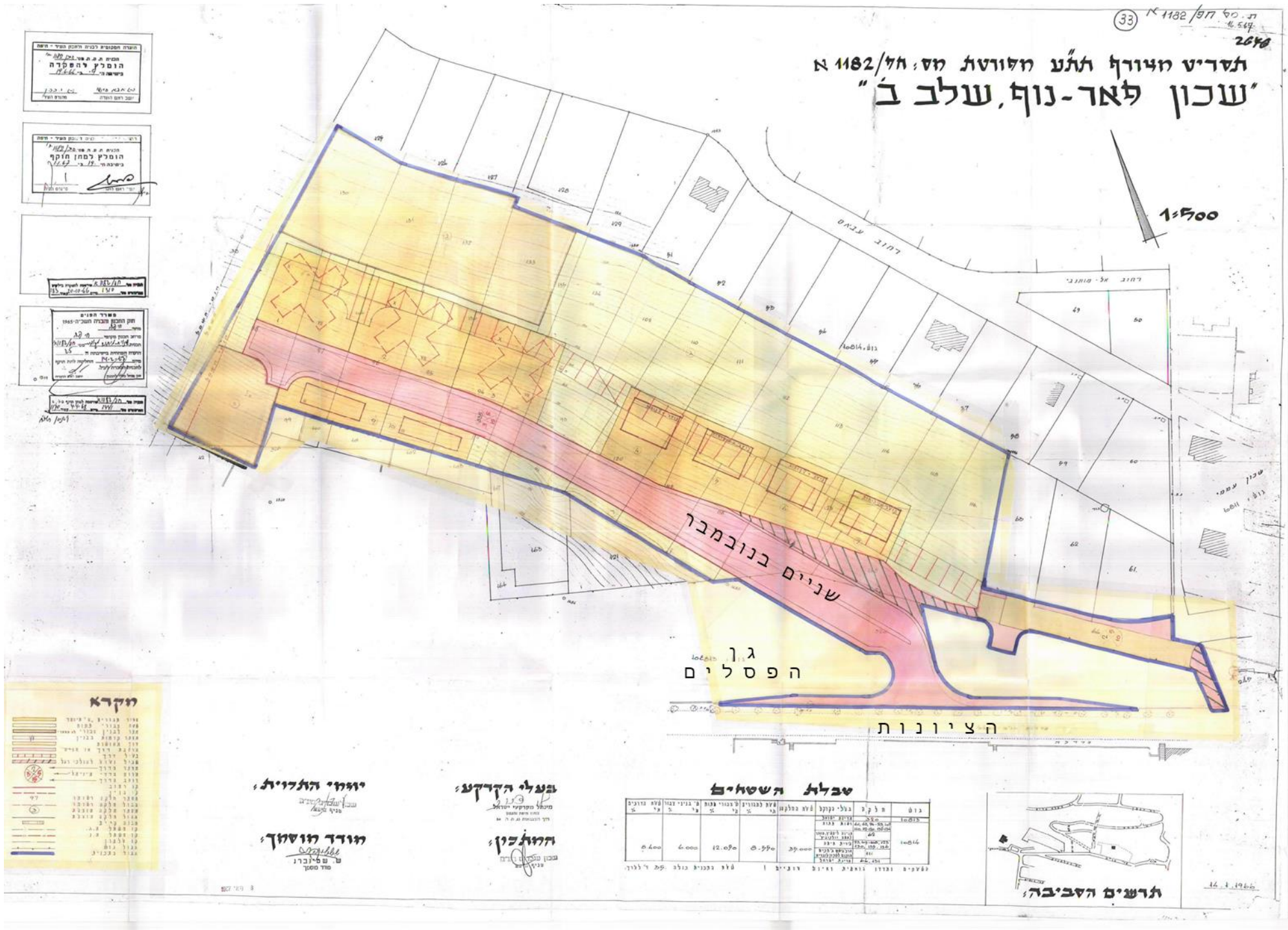
א. הצעת בניו תכליתי ומתאים למקום, תוך תאום עם הבנוי הקרוב בסביבה.

ב. הותרת שטחי ירק נרחבים מתוך מגמה לשמור על הנוף.

ג. שמירה על אפשרויות ההשקף לנוף.

מוצע בניו של ארבעה קוטג'ים + שתי קומות, ארבעה רבי קומות במערב ושני מבנים נוספים, תחת הגדרת מגורים אזור א' מיוחד, במקום דרך קיימת (מתאר שחור בקווקו אדום). התכנית התוותה את מיקום המיסעה ברחוב שניים בנובמבר ולצדו שביל נטוע להולכי רגל (אדום וקווקו שחור).

במסגרת תכנית חפ/1182 ד' 'הסדרת תוספת בניה ברחוב שניים בנובמבר' משנת 2010 – שונה ייעוד המגורים בחלקה 102 מתחת לרחוב שניים בנובמבר ממגורים א' למגורים ב'.



2.3.11 מעונות גביש ברחובות חורשה / התשבי

מעונות גב ים הר הכרמל חפ/1084, 1960

יוזם התכנית: גב ים.

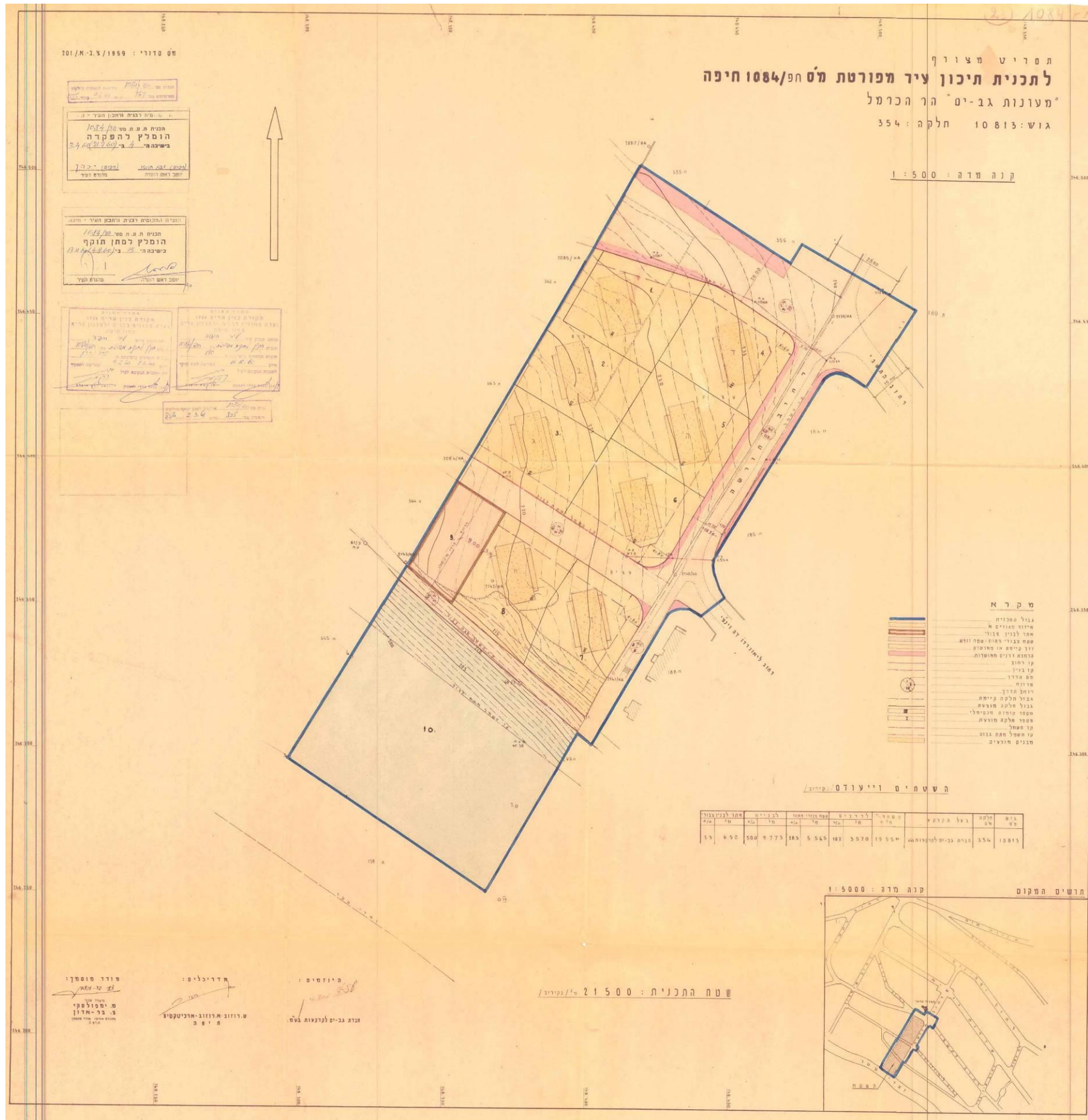
יוצר: אדריכלים שמואל וארי רחוב.

קנ"מ מקורי 1:500. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין.

מטרות התכנית:

בניית בנייני מגורים עם הפרשת שטחים לשטח צבורי פתוח ולאתר לבנין צבור.



2.3.12 מסמכי מדיניות

חפ/2168 – מדיניות פתוח אזור מרכז הכרמל

יזום התכנית: עיריית חיפה.

סטטוס התכנית: החלטה בדיון בהפקדה בתאריך 7.11.2005.

מטרות התכנית:

- התחדשות והחייה של מגורים ופעילות חברתית-תרבותית, עסקית ומסחרית.
- שמירה על הערכים האורבניים והסביבתיים המיוחדים לאזור.
- הגדלת צפיפות בניה כמנוף לפיתוח בר קיימא של האזור.
- קידום פתרונות של תחבורה ציבורית ועידוד הולכי רגל.

מקור: אתר מינהל הנדסה חיפה.

התכנית מקיפה את אזור מרכז הכרמל לאורך ציר הרכס מרחובות צפירים ושמרון צפונה, כולל שלוחת הספורט, וודג'וד עד לרחוב לאון בלום, מורדות הכרמל הצפוני, רענן והחלק העליון של כבירים, הכרמל הותיק, כרמל מערבי עד לצומת הרדוף/ אילנות והכרמל הצפוני לאורך רחובות יפה נוף / הנשיא / התשבי / דה וינצ'י עד לרחוב חורשה במערב.

לא נכללים בתכנית המורד הצפוני של יפה נוף ממערב לגנים הבהאיים ורחובות הצלבנים והצינורות.

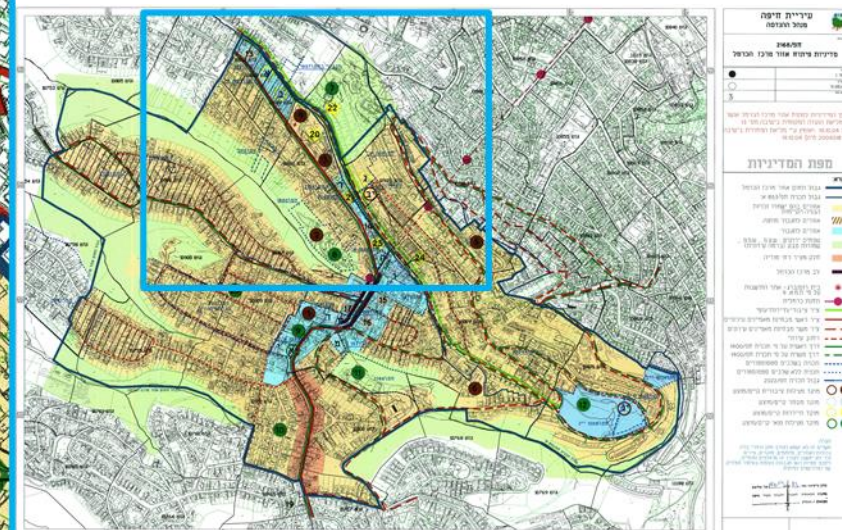
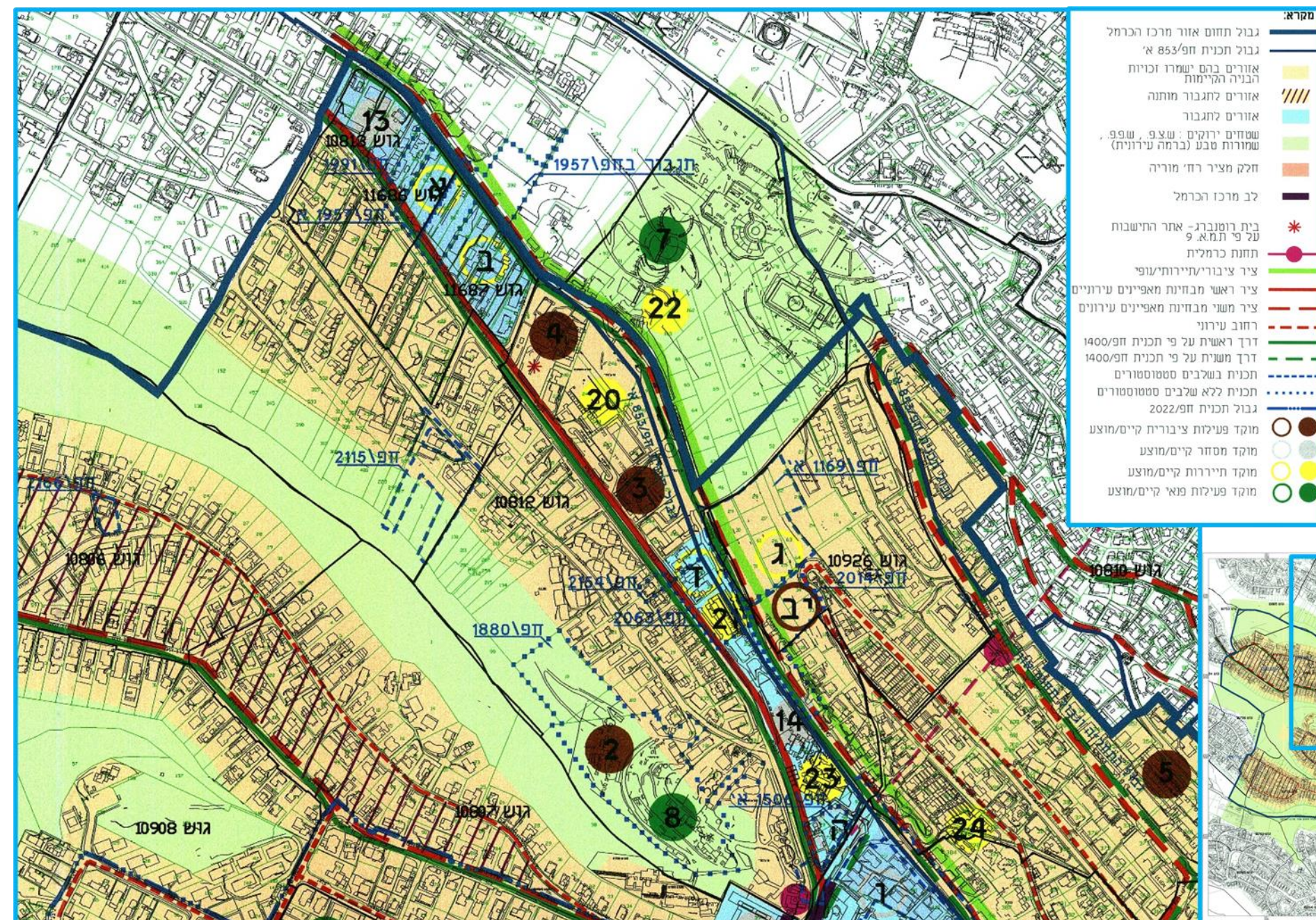
המורדות הדרומיים של הכרמל הצפוני בשטח הסקר וכך גם המורדות הצפוניים *ממזרח* לשטח הגנים הבהאיים ואזור טיילת לואי בין רחוב דפנה במערב לנשיא 91 במזרח, סומנו במלואם כ'אזורים בהם יישמרו זכויות הבניה הקיימות'. בשטח זה סומנו בית רוטנברג כאתר התיישבות על-פי תמ"א 9 וכן כמוקד פעילות ציבורית קיים (עיגול חום מלא) וכך גם מוזיאון טיקוטי. בית מאנה כץ מסומן כמוקד פעילות ציבורית מוצע (עיגול חום ריק) וממערבו מוקד תיירות מוצע, בעיגול צהוב ריק.

הרצועה שבין שדרות הנשיא בדרום ליפה נוף בצפון לכל אורכה בין שער הלבנון לחורשה, למעט השטח במרכז בין הנשיא 91 במזרח לבית רוטנברג במערב, נצבע תכול כ'אזורים לתגבור'. בכיכר חורשה סומן המבנה הקיים בשדרות הנשיא 35-37 כמוקד מסחר קיים, ולאורך הרצועה מוקדי תיירות מוצעים במגרש הנשיא 49-53 ובמקום המגורים הקיימים בנשיא 61-69 והנשיא 93-99 (הנשיא 97-99 אכן נהרסו ובמקומם נבנה מגדל מגורים). מוקדי תיירות קיימים – גם מלון נוף ודן פנורמה.

ואדי טטאר והגנים הבהאיים סומנו כשטחים ירוקים (בצבע ירוק), ובהם הגנים הבהאיים וגן החיות כמוקד פעילות פנאי קיים (עיגול ירוק מלא) והמכון הביולוגי כמוקד פעילות ציבורית קיים.

שדרות הנשיא – דרך ראשית על-פי תכנית חפ/1400 (קו ירוק רציף) וציר ראשי מבחינת מאפיינים עירוניים (קו אדום רציף).

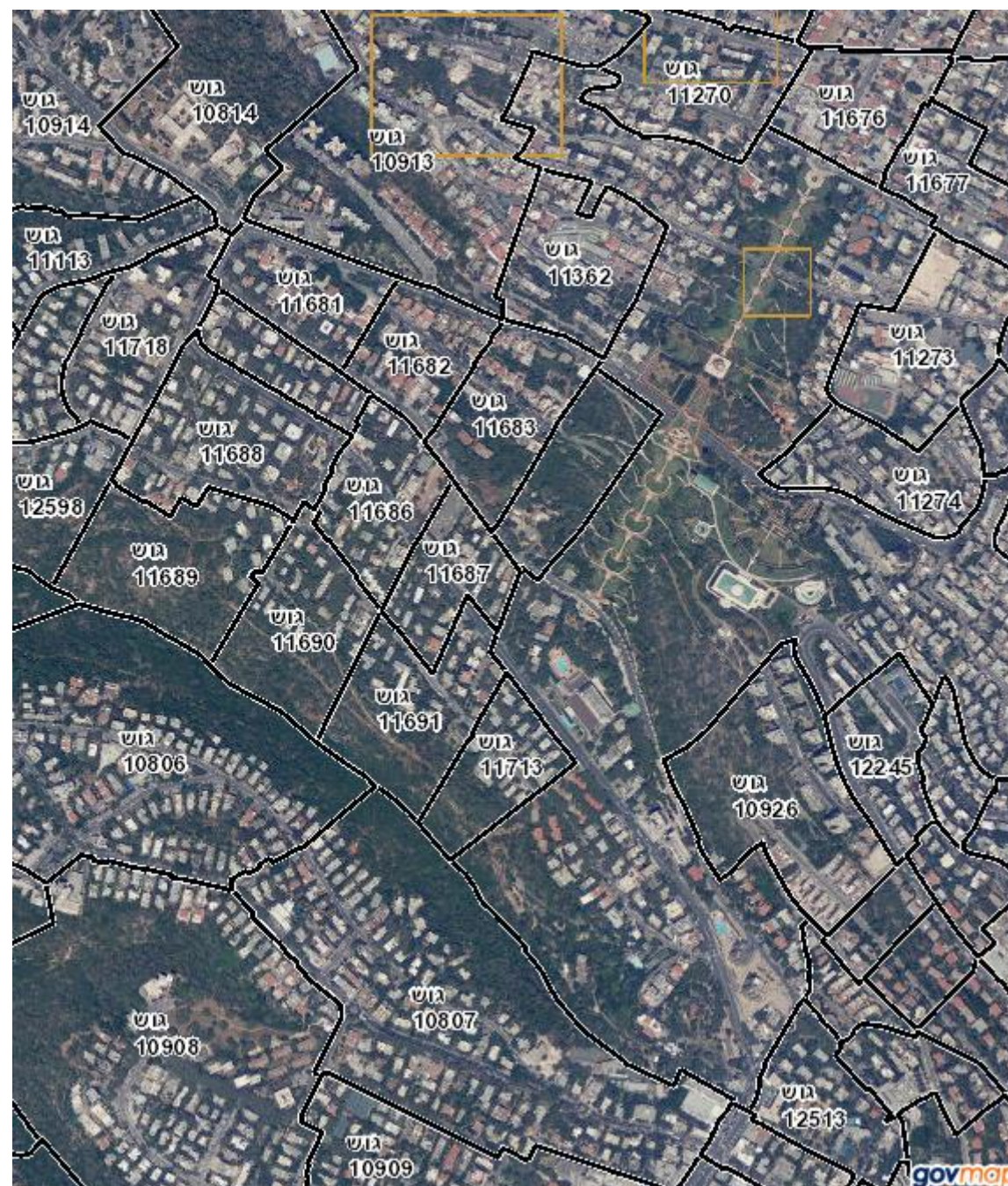
יפה נוף – דרך ראשית על-פי תכנית חפ/1400 (קו ירוק רציף), ציר משני מבחינת מאפיינים עירוניים (קו אדום מקווקו) וציר ציבורי/תיירותי/נופי (קו ירוק רציף).



2.4 עתיקות

בשטח הסקר עצמו לא נמצא אתר עתיקות מסוים לפי ה"סקר הארכיאולוגי של ישראל של רשות העתיקות".

שטחי עתיקות באזור שמבור, ללא קנ"מ במקור.
מקור: אתר המיפוי הממשלתי, <http://www.govmap.gov.il>



2.5 נתונים מרשימת השימור המקומית

תמ"א 9 – תוכנית מתאר ארצית לאתרי התיישבות, לא אושרה, אולם בית רוטנברג הבנוי בשטח הסקר הינו אחד מ-206 אתרים בעלי ערך ברמה הלאומית מראשית המאה ה-19 ועד לקום המדינה שנכללו בה.

2.5.1 נתונים מנספח השימור לתכנית המתאר חפ/2000

מתוך נספח שימור (נספח מס' 6) לתכנית חפ/2000.
יועצת שימור: אדר' רות ליברטי-שלו. עורך התכנית: אדר' יצחק פרוינד.

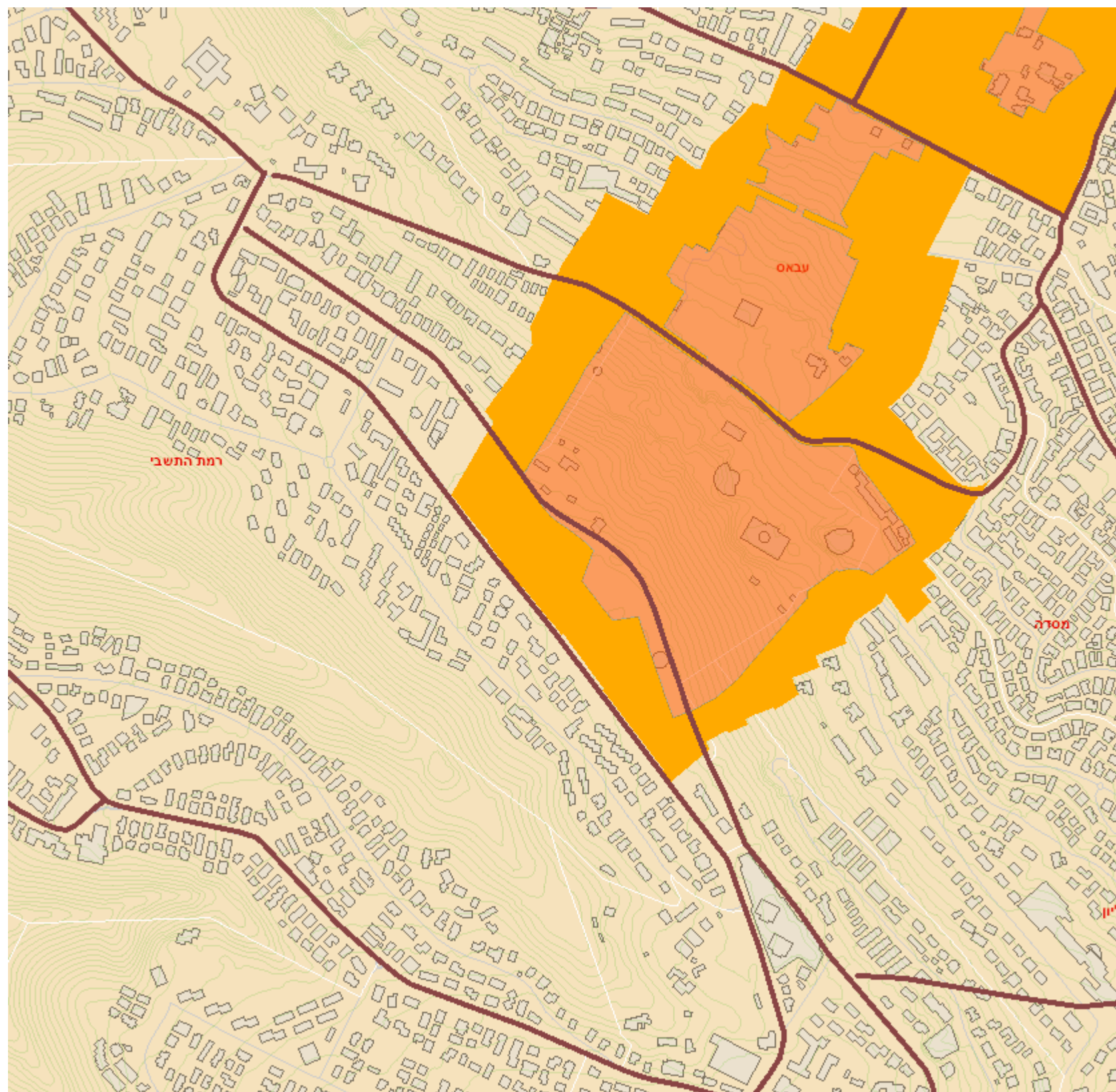


קנ"מ מקורי: 1:25000.
הכרמל הצפוני ומורדות הכרמל הצפוני (מסומנים בפוליון בצבע בורדו על-גבי הגדלה מקומית של האזור הנסקר וסביבותיו) הוגדרו כחלק ממרחב שימור מרקמי – מרחב השכונות הותיקות:
מורדות הכרמל הצפוני בצפון-מערב (הצלבנים, שניים בנובמבר) – בתוך מרחב שימור מרקמי ו', שכונת עבאס ואזור רח' אלנבי.
תא השטח המערבי שבין שדרות הנשיא, יפה נוף, חורשה במערב והגנים הבהאיים במזרח – בתוך מרחב שימור מרקמי י' – הכרמל הצרפתי ורמת התשבי.
הכרמל הצפוני בין ואדי לוטם הדרום-מערב, רחוב חורשה בצפון-מערב, יפה נוף והגנים הבהאיים בצפון-מזרח, גן האם ומרכז פנורמה בדרום-מזרח – בתוך מרחב שימור מרקמי י"א – הכרמל – אזור רח' יפה נוף, שדרות הנשיא, רח' התשבי.
גן האם, גן החיות והמורד הצפוני של ואדי לוטם – בתוך מרקם שימור מרקמי י"ב – הכרמל המרכזי והמערבי.
לא הוגדרו בשטח הסקר צירים היסטוריים לשימור או מרחבי נוף תרבות.
השטח חובק את מרחב חיפוש לאתרי מורשת בתחום מוסד 15# – מתחם המקדש הבהאי.

2.5.2 השטח הנסקר כחלק מרשימת השימור, נכון לחודש אוקטובר 2019

- ברשימת המבנים לשימור ערב הכנת הסקר, נכללו 17 המבנים הבאים:
- דה וינצ'י 5 – בית הנחושת (11690/6).
 - חורשה 9 – בית הנחושת (11696/14).
 - הנשיא 50-52 – בית אבו זייד/ מחנה מרכוס – (10812/180).
 - הנשיא 77/ יפה נוף 68 – בית רוטנברג (10812/168).
 - הנשיא 77ד/ יפה נוף 70א – בית נגלר (10812/239).
 - הנשיא 82 – בית היולדות 'מולדה' (11713/9).
 - הנשיא 98 / ברנדייס 2 – בית אסתר אדלר – (10812/14).
 - הנשיא 102 – בית מושאיוף (10812/17).
 - הצלבנים 33 – בית סוידאן (11683/12).
 - התשבי 66 – בית רינו – (11690/7).
 - התשבי 105 – בית דוד גיגר (10812/11).
 - התשבי 109 / ברנדייס 3 – בית ברוידה-גלבסקי – (10812/20).
 - התשבי 113 – בית אברהם וולפגנג – (10812/102).
 - התשבי 130 – בית הפסטור שניידר – (10812/253).
 - יפה נוף 25 – בית רוזנטל (11682/5).
 - יפה נוף 34 – בית אפנדי עזיז מיקתאי / מלון הרצליה / מלון טלטש / בית המילואים – (11686/34).
 - יפה נוף 95 – בית אביד ('הטירה') – (110812/137).

ברשימת המתחמים לשימור נכללו ארבעה מתחמים: שיכון הצנובר (המשתרע בין שדרות הנשיא 84-92 דרך רחוב התשבי 101-103,106-110 ועד לשמורת הטבע בואדי לוטם בדרום-מערב), טיילת לואי כולל אובליסק הקיסר, אזור גן האם (אותו מוצע להרחיב ולדייק לשני מתחמים: גן האם וגן החיות) רצועה במעלה רחוב הסביונים מדרום לרחוב יפה נוף.



2.5.3 אזור החץ של הכרת אונסקו את הגנים הבהאיים

ביולי 2008 הוכרו הגנים הבהאים בחיפה ובעכו כאתר מורשת עולמי על-ידי אונסק"ו. במסגרת זאת הוגדר המרחב סביב הגנים הבהאיים, ובכלל זה מגרשים ברצועה שבין הרחובות יפה נוף לשדרות הנשיא (מצפון-מערב מלון נוף ועד לרחוב דפנה), הרצועה המזרחית של רחוב הצלבנים ורצועה ממערב לרחוב הסביונים. ההגדרה של אזור החץ לא כללה הנחיות מפורטות לגבי הבינוי. פולגון אזור ההכרזה צבוע כתום, סביבו אזור החץ בצבע צהוב. על-גבי המפה מסומנות גם דרכים היסטוריות לפי נספח השימור לתכנית חפ/2000 (למעט תוואי רחוב הסביונים שאינו מופיע).

מקור: אתר ה-GIS של עיריית חיפה.

3.1 התקופה העות'ומנית – יסודות

באדמות הכרמל הגרמני התגבשו שלושה מוקדים: כרמלהיים (הרחובות קלר / שדרות יצחק / שדרות הצבי וסביבתם), מנזר הבורומאיות ברחוב מגידו (1888) ומיסיון הכרמל האוונגלי, בשטח סקר זה. פרופ' אלכס כרמל¹⁰ ציין כי "... לאורך קו הרכס (עתה רחוב יפה נוף) וסביב מרכז הכרמל של היום, היה רובע מגורים ונופש, בעיקר של עשירי המושבה הגרמנית, בראשית התפתחותו". עוד ציין כי "גם 'דרך ההר' (בקו רחוב הגפן – שדרות או"ם – שדרות הנשיא של ימינו) היא מעשה ידיהם". יחד עם זאת – בן-ארצי תיאר¹¹ כי "ערב מלחמת העולם הראשונה שגשגה חיפה... אך כל התפתחותה היתה ברצועת החוף. ...ההפרדה היתה אפוא מלאה: חיפה לא היתה 'עיר הכרמל' כי אם עיר נמל וחוף, וה'כרמל' לא היה חלק מחיפה כי אם עורף גבוה ומנותק ממנה ומהוויתה העירונית". לדברי בן-ארצי, בכל האזור ישבו דרך קבע קומץ נזירים כרמליטים במנזר שבכרמל הצרפתי וכמה עשרות גרמנים בכרמל הגרמני על שלושת מוקדיו – שביניהם חיברו דרכים מודרניות וחורשות עצים.

תיעוד במפת פון מולינ

בשנים 1907-1908 התארח אברהרד פרידריך פון מולינ בלופטקוראהוס אשר בכרמלהיים הסמוכה לאזור הסקר, משם יצא לסקור את אזור הכרמל. התרגום המבואר מאת אהרון גבע קלינברגר ופרופ' יוסי בן-ארצי 'הכרמל של פון מולינ' משנת 2013 כולל תיאורים המשקפים את האזור הנסקר בראשית התפתחותו. הכרמל הצפוני נזכר בכתביו כ'פרש אצ-צנובר' ובעברית 'רמת הצנובר'¹². לאורך הכביש שסללו הטמפלרים לאורך 4.8 ק"מ מחוף הים, דרך המושבה הגרמנית ועד לכרמלהיים, היו קיימים בתקופת סקר פון מולינ רחבת הקיזר (בקצה טיילת לואי), בית ההבראה של האחיות הבורומאיות ברחוב מגידו (מדרום-מזרח לגבולות סקר הכרמל הצפוני), מבני כרמלהיים ושבילי הליכה לעיר העתיקה ולמושבה הגרמנית.

תיעוד במפת שומאכר¹³

בשנת 1908 ערך גם שומאכר את מפת חיפה, בה שיקף את הקיים כולל פרצלציה, מספר בתי מגורים ושמות בעלי מגרשים. בולטת לעין חלוקת השטח למגרשי אורך רחבים המשתרעים בין גדות ואדי טטאר לתוואי שדרות הנשיא (עדיין ללא תוואי רחוב התשבי), ברצועה הצרה שבין הנשיא ליפה נוף ומצפון ליפה נוף עד לחיתוך תוואי הדרך המעפילה להר (בתוואי רחוב הסביונים) את הטופוגרפיה. חלוקה נוספת בהסטה של הזוויות נערכה בין יפה נוף לדרך הציונות. רצועות האורך באזור אדמות המיסיון (לכיוון מרכז הכרמל) עודן רחבות (בהשוואה לחלוקות המאוחרות בתקופת המנדט) ביחס לרצועות במורד השטח לכיוון רחוב דפנה ומטה. אין קורלציה בין קווי הרצועות משני צדי אותה דרך. לצד מבני הכרמלמיסיון, המופיעים ללא ביאור, מפורטים כיכר הקיזר (Kaiser ???) כיום חלק מטיילת לואי וחצר מלון דן כרמל. ממזרחה מגרש רבוע של פואד סעד (Fuad Sa'ad), לדברי בן-ארצי מתורגמן הקונסוליה הגרמנית, ובו מבנה קטן. בצמוד לו מגרש רבוע בבעלות מייסנר פאשה (Maisner pascha), הכוונה להינריך אוגוסט מייסנר, מהנדס הרכבות הגרמני בשירות הרכבת העות'ומנית, מניח המסילה החיגאזית. עוד במפה – הכנסיה הפרבוסלבית ברחוב חורשה, מחוץ לשטח הסקר ותוואי רחוב חורשה ורחוב שומרון בדופן אדמות המנזר (Karmel Kloster's) – רמת התשבי. שער המנזר בצומת טשרניחובסקי / הצלבנים הוא נקודת ציון מבוארת במפה.

¹⁰ כרמל אלכס. (1969). תולדות חיפה בימי הטורקים. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 162-163.

¹¹ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' י"ג.

¹² קלינברגר גבע אהרון ובן-ארצי יוסי. (2013). הכרמל של פון מולינ. הוצאת מאגנס. עמ' 134, 136.

¹³ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' ט"ו, 101-102.

לאורך התקופה העות'מאנית היה רכס הכרמל שבין הכפרים הדרוזיים לראש הכרמל בלתי מפותח למעט המתחם הדתי בראש הכרמל. בשנת 1870, זמן קצר לאחר שהונחה התשתית למושבה הגרמנית ממערב לעיר ההיסטורית, העניקו השלטונות הטורקיים לטמפלרים את 'מתנת הסולטן', אדמות באזור מרכז הכרמל ורחוב יפה נוף של ימינו. גיאורג דוד הרדג (Hardeg) ממייסדי הזרם הטמפלרי וראש המושבה יצא לבירות לאשר את תכנית 'כרמלהיים' נווה המרגוע בכרמל, אך נתקל בקשיים מול השלטון המקומי בעיר חיפה, בשל התערבות נגדית של הכרמליטים הקתולים. לתוך הסכסוך שראשיתו בשטר קנין על כל ההר משנת 1690 שהציגו האחרונים⁵, המבטל לכאורה את המתנה שניתנה לטמפלרים, נוצקו משמעויות רחבות בהרבה מההקשר המקומי. לסכסוך התנקזו הבדלי האמונה בין הטמפלרים פורשי הנצרות האוונגלית-פרוטסטנטית לבין הכרמליטים הקתוליים; אורחות חיים שונים בין חיי המשפחה והקהילה הצפון-אירופית של הטמפלרים ומולם חיי הנזירות וההירארכיה הדתית הקתולית וביטויים במאבק שליטה באוכלוסיה המקומית; מתחת לפני השטח רחשו מאבקים קוסמופוליטיים בין המעצמות שעמדו מאחורי הנציגים: האימפריה הגרמנית לצד הטמפלרים בני ממלכת וירטמברג וצרפת שפרסה חסותה על המנזר הכרמליטי.

הטמפלרים הכשירו דרך משוליה המזרחיים של המושבה הגרמנית אל ראש ההר בתואי לו ניתן השם 'דרך ההר'⁶, בתוואי דרך הציונות כיום, עד לעיקול חומת הכרמליטים באזור צומת טשרניחובסקי. העימות הנדל"ני הסלים במהרה לעימות פיזי אלים והגיע לבית המשפט המקומי, בו נטו החלטות השופטים בהתאם לגובה השוחד. רק לאחר בקשתו התקיפה של קנצלר גרמניה ביסמרק מהאפיפיור, הנחה האפיפיור את הנזירים הכרמליטים הכפופים למרותו למשוך תביעתם והסכסוך הסתיים בקיץ 1887, כשהבעלות על 12,000 הדונם בידי הטמפלרים.

בעיקול הדרך על הרכס ב'דרך הצנובר' (היא 'שדרות הנשיא') על קו פרשת המים מזרחה לכיוון כרמלהיים, מרכז הכרמל של ימינו. מצדי דרך הצנובר ניטע ונבנה הכרמל האוונגלי⁷, להגדרת יוסי בן-ארצי⁸ "שם שנשכח ברבות הימים אך מופיע במפות המנדטוריות...": רצועת ההר הצרה שבין רחוב התשבי מדרום ויפה נוף מצפון לבין רחוב השער הלבנון ממזרח ורחוב שומרון ממערב. שטח זה מתאפיין בטופוגרפיה מתונה, בשיפוע קל ממזרח (הנקודה הגבוהה לכיוון מרכז הכרמל) למערב, על קו פרשת המים. שמות נוספים המתייחסים לאזור הינם 'El manater' או 'Bab el manater'. בראשית המאה ה-20 היה רב השטח נטוע כרמים⁹ ולמעשה נותר רובו בלתי מפותח, מיוער בחורש ושיחים. לא נמצאה התכנית המקורית לחלוקת שטח הכרמל הצפוני, אולם מתוך קריאת מפות משלהי התקופה העות'ומנית דרך התקופה המנדטורית ועד ימינו, ברורה חלוקת השטח המובהקת לרצועות אורך באוריינטציה צפון-דרום בנטיה קלה בצידה, המאפיינת את כל שטח הכרמל הצפוני בין שדרות הציונות בצפון לרחוב דה וינצ'י בדרום.

⁵ פרופסור אלכס כרמל הביא בספרו 'תולדות חיפה בימי הטורקים' בהוצאת יד בן-צבי 1969 את תיאור הפרשה בהתווה מפי כתב ה"חבצלת" בחיפה (החותם בשם "אנכי אוהבכם אב"ק") מיום ה' בסיוון התרל"א (קיץ 1871):

"[כשנצטוו למסור את הכרמל] להאשכנזים ממדינת פרייסין, [מיהר] שר הפחה מעכו, [ל] מלא את פקודתו וילך בליות ציר פרייסין ה' "זיפי" [הוא הסוכן הקונסולרי הפרוסי בחיפה] אל ההר הזה למסור לידו, ככל אשר צוה, אולם הצרפתים היושבים שמה [במנזר] הושיטו לפנייהם את שטר המקנה אשר השיגו בקאנסטאנטינאפולע [קושטאן] על כל ההר ההוא וכמצחק ה' בעיניהם הפחה, גם מושלי עיר "חיפה" עומדים לימין צדקת הצרפתים בכל עוזם, ולא יכלו עשות עוד מאומה..."

⁶ עם קום המדינה הוענק לרחוב השם 'שדרות האו"ם' כהוקרה לאומות המאוחדות על תמיכתן בהקמת מדינת ישראל. לאחר החלטת האו"ם 3379 בחודש נובמבר 1975, המשווה את הציונות לגזענות, החליטה עיריית חיפה לשנות את שם הרחוב ל'דרך הציונות' (לשם או"ם נותר זכר בדמות בתי עסק בודדים שלא שינו שמותיהם ב-37 השנים שחלפו).

⁷ חלק מחברי הזרם הטמפלרי פרשו בשנת 1874 וחזרו לכנסיה האוונגלית, מכאן שם האזור.

⁸ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 101-100.

⁹ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 101.

3.1.1 השכבה הטמפלרית: מיסיון הכרמל וחורשת הקיזר¹⁴

מיסיון הכרמל

בשנת 1887 החלה הקמת שכונת כרמלהיים, פרבר של המושבה הגרמנית החיפאית. מבנים ראשונים הושלמו בשנת 1890 כאחזה של בריתה פון באנוורת בחצר בית קלר (בקרן הרחובות קלר ושדרות יצחק) וכעבור שלוש שנים, בשנת 1893 הושלם המלון של היינריך פרוס (שם התארח גם הגיאוגרף פון מולינן)

ולצדו מלון לופטקורהאוס בבעלות פריץ קלר, יוזם הקמת השכונה. בשנת 1904 לערך חלתה רעייתו של פרוס, ולבקשת יוהנס זייץ הגיעו בשנת 1905 לארץ מסכסוניה פסטור (רועה רוחני) מרטין שניידר עם רעייתו מריה וילדיהם. מטרת בואם היתה לייסד את הכרמלמיסיון האוונגלי ולממש את חזון המיסיון בקרב יושבי הארץ היהודים והמוסלמים. בשנים הראשונות פעל המוסד במבנה הקיים של מלון פרוס. ב-1910 החליטה הנהלת המיסיון על הקמת בית הארחה חדש, שנחנך בשנת 1911 בשדרות הנשיא 101 מרחק של כ-500 מאות מטרים ממלון פרוס. המבנה בכרמלהיים נמכר לעלמה פרנסיס ניוטון, שהמשיכה בפעילות המיסיונרית של המבנה (לימים בית רוטשילד / בית הכט).

בסמוך למבנה הראשי של המיסיון, מצפון-מערב, נבנה בית דו-קומתי למגורי משפחת שניידר. מבנה האבן הדו-קומתי הוקם בתכנית מלבנית בשילוב פתחים קשוחים, בחיזוק מותחנים ובקירוי גג רעפים ארבע-שיפועי. בתיק הבנין נמצאה תכנית שינויים (מינוריים, בעריכת האדריכל ינוביץ') משנת 1939, המציגה את המבנה במראהו המקורי, כולל גרם מדרגות חיצוני, שחבק את המבנה מהחזית הדרום-מערבית והעפיל לכניסה לקומה א' בדרום-מערב. קומת הקרקע נבנתה כמבוך חדרים, כולל שתי כניסות (מצפון-מערב, כיום אטומה, ומדרום-מזרח במיקומה הנוכחי). קומה א' נבנתה סביב חלל מרכזי (מעין 'ליוואן'). המבנה האמור מיועד לשימור במסגרת הסקר.

בשלהי התקופה העותומנית הקים המיסיון במעלה ואדי טאטר בית מגורים נוסף, מפואר יותר בן שלוש קומות על מרתף בקירוי גג רעפים, למגורי משפחת שניידר. לאחר השלמת הבית ברחוב

התשבי 130 הועמד הבית בשדרות הנשיא 103 למגורי פרידריך היינריצי (Heinrici), בוגר ביה"ס המיסיונרי בקוודלינגבורג ויד ימינו של שניידר מאביב 1912.

אחרי קום מדינת ישראל עבר הבית ברחוב התשבי 130 לידי האפוטרופוס לכנסי גרמנים. אחרי קום מדינת ישראל שוכנו בו דיירים (ייתכן שניצולי שואה) ובמהלך השנים פעלו בו מסעדות ('המועדון', 'Hung Sing') עד לנטישתו לשנים ארוכות. לפי תכניות חפ/1530 ו-חפ/1530א' – בשנות ה-70 נערכו נסיונות להקים בית מלון בחלקה, שצלחו לבסוף בשנות ה-



2010, אז שופץ המבנה כבית מלון (כולל פיתוח מאסיבי ומבונה של הגן שהקיף אותו) ובחלקה נבנו בתי דירות מאסיביים. המבנה האמור הוכנס כבר לרשימת השימור העירונית, ונסקר גם במסגרת סקר זה.

כחלק מהמאבק סביב הקמת מרכז פנורמה (שיובא בהרחבה בהמשך פרק הרקע ההיסטורי והתרבותי) והריסת בית ההארחה של מיסיון הכרמל, הוקצו שני דונם משטח הפרויקט שיזמה משפחת פדרמן, לגינה ציבורית ובכללה שימור המבנה ותרומתו לעיריה להקמת מועדון לפנסיונרים תחת השם 'בית פני קורן' ובקומת הקרקע סניף מיינץ של ספריות חיפה. תכנון שיפוץ המבנה ההיסטורי נמסר למחלקה לבניה של עיריית חיפה, שערכה בשנת 1978 שינויים בכללם הריסת גרם המדרגות החיצוני ובניית גרם מדרגות פנימי בפינה המזרחית של המבנה. במוסד נפתחה במה משותפת לדיון בנושאי החברה והרווחה מטעם האגף לשירותי הרווחה של העיריה וביה"ס לעבודה סוציאלית באוניברסיטה.

נטיעות

בשנת 1910 ניטעה חורשה במעלה הרכס, בכיכר הקיזר, נקודת תצפית מרהיבה על מפרץ חיפה, שהיא כיום חלק מטיילת לואי.

בשטח המיסיון נבנו מבני שירות ומגורים נוספים, וסביבו נטע גן המיסיון גוטפריד מאייר את גן המיסיון וחורשת אורנים, שהעניקו למקום את שמו המקורי (גן הצנובר ושדרות הצנובר). בן-ארצי ציין¹⁵ כי לאחר רכישה מאסיבית של קרקעות על-ידי חברת הכשרת היישוב, הועסק הגן מאייר על-ידי ההסתדרות הציונית באמצעות מחלקת ההתיישבות בפקוח על ראשוני הפועלים שהועסקו בנטיעות ובשמירת הנטיעות הקיימות בכרמל בראשית המנדט הבריטי.

[1] תרשים מיסיון הכרמל מאת איל י. איזלר.

[2] הכרמלמיסיון בצילום מאוסף עו"ד אלי רומן.

[3] אנדרטת הקיזר. מקור: כרמל אלכס. (1969). תולדות חיפה בימי הטורקים. הוצאת יד בן-צבי.

[4] התשבי 130, בית הפסטור שניידר, לאחר שיפוצו. צילום: אדר' נעה שק 2020.

[5-6] הנשיא 103, בית היינריצי (ספריית מיינץ). החזית לשדרות הנשיא [4] והחזית הצדדית לצפון-מערב [5] צילומים: אדר' נעה שק 2020.

¹⁴ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 135-138, 309-310, 321.

איזלר איל י. (1998). קווים לדמותו של מיסיון הכרמל (1904-1939). בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן.

¹⁵ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 279-281.

אפילוג – צליינות מאוחרת על אדמות המיסיון ומלון 'בית שלום כרמל'

בשנת 1955 הוקם ברחוב התשבי 122 מבנה ראשון על מגרש בבעלות גוטפריד מאייר ובתכנון ת.נ. ילין החיפאי (מרחוב עודה 5 בכביר), בשתי קומות על קומת מרתף. לפי ההיתר פיתוח השטח המקורי כלל חיפוי אבן גדר וטראסות ושמירה מירבית על העצים הקיימים. בשנת 1975 היה קיים במגרש בנין קטן בקומה אחת על מסד חלקי בחיפוי טיח מחוספס וגדר אבן טבעית. לפי התכנית משנת 1975 (שנערכה ע"י ילין עבור ד"ר קונראד מאייר, שיוצג ע"י ד"ר עו"ד א. סטופ מחיפה) הוצע להרוס אותה ולהקים בנין חדש על-גבי המסד הקיים, בגובה 4 קומות (מהן כניסה, שתי קומות אכסניה וקומה פרטית). הבנין החדש התאפיין בקווים אורתוגונליים נקיים. בשנת 1988 הוגשה בקשה לתוספת מדרגות חירום למבנה בית האבות 'בית ידידיה' עבור עמותת 'כנפי שחר' (פיטר צוקהירה).

בשנת 1964 הוקם במגרש הסמוך, התשבי 124, הוסטל נוסף לתיירים פרוטסטנטים¹⁶. המבנה הוקם עבור האגודה Beth Shalom Vereinigung für Bibel Studium in Israel, שמושבה ב-Beatenburg שבקנטון ברן בשווייץ, אף הוא בתכנון האדריכל ילין. התכנון כלל קומת קרקע פתוחה ומסד חלקי, קומת כניסה

ובה חדר אוכל והרצאות ומטבח וששה חדרים, חמישה מהם צמודי כיור נסמכים על מקלחת משותפת וחדר יחיד צמוד מקלחון. המבנה מודרניסטי במאפייניו, כולל גשרון אל קומת הכניסה, קומת עמודים פתוחה במקור וחלוקת החזית לואדי לרצועות זהות וחלוקות משנה אורתוגונליות היוצרות סדר ומקצב.

בשנת 1973 הוגשה בקשה להקמת בית המלון 'בית שלום כרמל' בשדרות הנשיא 110¹⁷ ביוזמת הכומר האוונגליסטי ההולנדי וים מלגו (Willem, Wim Malgo) מטעם האגודה ללימודי קודש 'בית שלום'¹⁸, שנוסדה בשנות ה-50 ופעלה ברחבי אירופה, דרום אמריקה וארצות הברית. חברי האגודה הגיעו לארץ לפחות אחת לשנה מאז 1968 ולפחות עד שלהי שנות ה-70, מתוך אמונה שלמה בתנ"ך ובקשר של עם ישראל לתנ"ך. בשלהי שנות ה-70 ביקשה האגודה להקים אכסניה גם בירושלים, הרימה תרומות לפרויקט שיקום השכונות הארצי, לקרן ירושלים ולבתי החולים אסף הרופא (להקמת אגף האשפוז שנחנך בשנת 1989).

[1-2] התשבי 124, מתוך תיק בנין 623497: [1] החזית המערבית מתוך היתר מיום 5.4.1964; [2] גישה לגג – פרספקטיבה מחדש אפריל 1965.

[3] בית שלום כרמל בשדרות הנשיא 110. צילום: אדריכלית נעה שק 2020.

¹⁶ כהן י, מהנדס העיר אל אדריכל ילין מיום 20.7.1962 בנושא 'בניית אכסניה לתיירים פרוטסטנטיים'. בתיק בנין 623497.

¹⁷ מלון בשם דומה פעל בהדר הכרמל, ברחוב אבן סינא 3, רחוב בית המשפט, משנות ה-30 ועד לשנת 1972.

¹⁸ שנקר ינון. 'המגביית הנוצרית ותורת א"י השלמה של וים מלגו'. מעריב 19.10.1979 עמ' 29; 'אגף אשפוז חדש הוקם באסף הרופא'. מעריב 5.11.1989 עמ' 10.

3.1.2 בין התקופה העותומנית למנדט הבריטי¹⁹

פרופסור יוסי בן-ארצי תיאר בספרו 'להפוך מדבר לכרמל' את רכישת אדמות הכרמל על-ידי נציגי בנק אפ"ק מטעם חברת הכשרת היישוב והביא מדברי יהודה גור גרזובסקי אל ד"ר ארתור רופין, לפיהם לצד פעולותיו מתאמצים גם ערבים עשירים מהאזור פועלים לרכוש קרקעות וכי הבאהיים בני כת עבאס לרכוש קרקעות בכרמל כדי להקים בהן מרכז דתי עולמי.

בשלהי התקופה העותומנית התברר כי אדמות הכרמל הצפונית נרכשו באופן ספורדי על-ידי בעלים פרטיים, יהודים וערבים מבני חיפה, באופן שעיקב וסיכל טיפול אחוד.

בשלהי מלחמת העולם הראשונה ובשנים הראשונות לאחריה החלו נציגי בנק אפ"ק בחיפה, נתן קייזרמן ויהודה גור-גרזובסקי, לנהל משא ומתן עם יורשי סגן הקונסול הגרמני קלר על רכישת אדמות בכרמל המערבי ופעלו לרכוש קרקעות נוספות כרמל המרכזי. ד"ר ארתור רופין ראש המשרד הארצישראלי עצר מכירת מגרשים ושייכום לפני תכנון השטח וחלוקתו, ובשנת 1920 הזמין לארץ את האדריכל ריכארד קאופמן לעלות לארץ ולשמש מתכנן ערים עבור חברת 'הכשרת היישוב'. בשנים הראשונות למנדט הבריטי רכשה חברת הכשרת הישוב (הכש"י) גם את אדמות נוה-שאנן ואחווה.

בהשפעת חיים וייצמן וועד הצירים הזמינה הכש"י את המומחה הסקוטי לתכנון ערים וממובילי תנועת 'עיר הגנים', סר פטריק גדס, לארץ ישראל. כבר בשלהי 1919 ביקר בחיפה עוזרו של גדס קפטן מירס, שערך חלוקה ראשונית של אדמות הכרמל, כולל דרך בין הטכניון (שכבר נבנה אך טרם הושלם) לבין הכרמל. בשנת 1920 הגיש גדס תזכיר Zionist Comission's Carmel Estates ובו עקרונות פיתוח הכרמל ככפר גנים Garden Village.

גדס הדגיש את ההשקף הנופי מהרכס אל מפרץ עכו וחוף הים, ואת שני ההשקפים גם יחד בקו הרכס. עקרון משמעותי שהתווה היה שילוב הטבע הקיים בתכנון: "שבילים ומשעולים טבעיים יושארו לצד דרכי הגישה, כך שתישמר הצמחייה הטבעית. שבילים אלה יוליכו לנקודות תצפית לחורשות הניטעות עכשיו ולוואדיות, ולצדם יהיו ספסלי מרגוע". עקרונות תכנון אלה התקבלו על-ידי רופין ומהנדס העיר חיפה דאז, ציפרין, והוטמעו בתכניות קאופמן לשטחים שנרכשו ובתכניות נוספות ברכס בכללן גם בשטח הנסקר, על-אף שלא נכלל בשטחים הספציפיים אותם בדק גדס אלא בשוליו. בן-ארצי ציין כעיקר נוסף את "חורשת ה-Almond למרגלות כרמלהיים (הכוונה לחורש הטבעי בנחל לוטם) תשומר כפי שהיא ותשמש כגן חורף לטיולים ומרגוע". בשטח זה, בדופן השטח הנסקר, הוקמו גן האם וגן החיות.

¹⁹ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 20-28, 38, 43-45, 101.

3.2 תקופת המנדט – מהכרמל האוונגלי למרחב המשותף בכרמל הצפוני

3.2.1 שנות ה-20 – מבנים ראשונים

בניה ספורדית

בהיעדר גוף מכון, יושב הכרמל הצפוני בשנות ה-20 בדלילות במספר מקבצים. מגרשים באזור זה, שהיה בלתי מיושב ברובו טרם מלחמת העולם הראשונה, נרכשו באופן ספורדי ע"י יהודים וערבים יחידים. בהתאם פעלו במרחב זה גורמים פרטיים לצד גופים שונים בהם הכשרת הישוב (הכש"י) ברמת התשב"י ו'משק' באזור הכנסיה הפרבוסלבית²⁰ – בשונה מאדמות הכרמל המערבי, אחוזה, נו"ש, שנרכשו במרוכז בגיבוי חברת הכשרת הישוב. האדמות במרכז המורד הצפוני של הכרמל הצפוני נרכשו על-ידי הבהאיים בתרומות מאמינים מרחבי העולם.²¹

בשנים הראשונות למנדט נבנו בתים בודדים בחלקות, במיקומם החולשים על הנופים בשילוב נגישות לדרכים הקיימות. ההבנייה שנותר מהתקופה עיקרו בגמר אבן טבעית, בשילוב פרטי בנין מוקפדים במיוחד, פרזל מפורט ופרטי עץ (כגון תריסים, דלתות, חלונות בחלוקות כפיסי עץ) – שחלקם נותרו עדיין בשטח.

פיתוח השטח כלל דירוגו באמצעות טראסות במתלולים, קירות תמך נמוכים בטופוגרפיה מתונה וגדרות נמוכות בשילוב פרזול במישור. בדפנות המגרשים נעשה שימוש בצמחיה לסימון גבולות, בעיקר בעצי ברוש צרפי.

בין המבנים הבודדים המוכרים שנבנו בתקופה האמורה:

יפה נוף 34 – בתקופה שבין 1923-1928 נבנתה על-ידי אפנדי עזיז מיקתאי – סוחר ובעל עסקים ערבי מהעדה המוסלמית – וילה רחבת ידיים, ששימשה משנת 1928 את מלון הרצליה ואחריו את מלון טלטש. יפה נוף 25 –בית רוזנטל בתכנון האדריכל אלכסנדר ברנולד 1927; יפה נוף 60 – בית סובחי אפנדי עווידה Subhe effindi Aweida מהתקופה שבין 1927-1932. הנשיא 97 – בית רעיית אברהים ביי חליל (ראש העיר חיפה ערב מלחמת העולם הראשונה ובנו של מוסטפא חליל פאשה), שנבנה בשנת 1931 ונהרס בשנות ה-2000.

מבנה אבן נוסף בשדרות הנשיא 34 פינת רחוב חורשה נבנה ככל הנראה כבר בתקופה העות'ומנית (המבנה מופיע במפת פברואר 1919 של ה-7th Field Survey). קומת המסד שלו היתה בנויה בקמרונות חבית. בשנת 1937 הוזכר כאדמת גבריאילוביץ' ובשנות ה-50 הוסדר כתחנת דלק. בית האבן ההיסטורי, שריד לראשית ההתיישבות על הכרמל, נחרב בשנת 2016.

שכונת חסידי גור²²

יוצא דופן בשכבת שנות ה-20 הוא מקבץ שנבנה בשנת 1925 בסמוך לאדמות מיסיון הכרמל, סביב מורד הכרמים או בשמו הנוכחי רחוב איריס.

בשנת 1925 התיישבה בכרמל הצפוני, קבוצה של חסידי גור מפולין, בעקבות קריאת האדמו"ר אברהם מרדכי אלתר מגור. האדמו"ר המליץ ליחזקאל מנדל סגל (משווק טבק מהעיר ורשה, שנפגע כלכלית מהפקעת המסחר בתחום ע"י

²⁰ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 106.

²¹ כרמל אלכס. (1969). תולדות חיפה בימי הטורקים. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 184-185.

²² לירן אלי ד"ר. (2008). התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 13-17.

לירן אלי ד"ר. סיור בעקבות ברוולד בכרמל 26.10.2007.

בשלב תהליכי תכנון מתקדמים, עין גדי 9 (בית חנה ויחזקאל מנדל סגל) מינהל הנדסה חיפה.

ממשלת פולין) להקים שכונה חרדית על הר הכרמל, כמשקל נגד לשכונה הציונית החד הכרמל. סגל שעה לקריאה ועלה ארצה עם רעייתו חנה וששה מילדיהם. ולאחר תקופה ביפו ובירושלים רכש מספר מגרשים בשטח השכונה החרדית המתוכננת על הכרמל, חזר לורשה והעלה את המשפחה המורחבת במרץ 1925 לעיר התחתית, בה השתכנו עד להשלמת הקמת הבתים בערב ראש השנה תרפ"ו. סגל ויהושע שווייץ, מייסדי השכונה היו האחרונים שנותרו בה לאחר מאורעות תרצ"ו-תרצ"ח. את מגרשיהם ציוו סגל (שאף אירח בביתו את חסידי הרבי מגור בביקוריו בארץ) ושכנו מנדליס להקמת מבנה לישיבת 'תפארת ישראל'.

תכנון הבתים הבודדים שנבנו בשכונה נמסר לאלכסנדר ברוולד, אדריכל, צייר ומורה, מחלוצי האדריכלות בארץ ישראל, ממגבשי הזרם האקלקטי בארץ, מייסד הפקולטה לארכיטקטורה בטכניון ומתכנן קמפוס הטכניון ובית הספר הריאלי בהדר הכרמל.

בבניו בולט שילוב השפעות קלאסיות (סימטריה, כרכוב, פילסטרים) באלמנטים מקומיים (קשתות מחודדות, חיפוי באבן גיר בעיבוד טובה גולמני) ורוח התקופה (החלונות האנכיים בהשפעת אר דקו). גם במקבץ זה ניטעו עצי ברוש לסימון גבולות המגרשים בשילוב גדרות אבן קדמיות נמוכות.

בתי השכונה:

הנשיא 67 – בית שויץ. נחרב בשנת 1994, ובמחשבה "שימורית" שובצו בחזיתו אבנים שפורקו מהמבנה ההיסטורי. עין גדי 9 – בית חנה ויחזקאל מנדל סגל. המבנה חד-קומתי על מסד חלקי, נמוך ממפלס הרחוב בגמר טיח. לא ברור האם ברוולד היה מעורב בתכנונו, שכן אין בו כל הוד והדר. לפי תיק הבנין הוגשה בקשה למיגון מקלט נגד הפצצות אוויר (בתכנון האדריכל חיים הארי). בימי מלחמת העולם השנייה פעלה בבית סדנת טוויה בה הועסקו בני המשפחה, והבקשה לחידוש ההיתר בקיץ 1945 נדחתה. סגל דבק בבית עד למותו בשנת 1953.

הנשיא 66 – מלון סגל. נהרס בשנת 1979. לדברי ד"ר אלי לירן, חוקר האדריכל ברוולד והמורשת הבנויה שהותיר, הבית הושכר בשנים 1928-1933 למשטרה הבריטית, ובשנים שאחר כך שימש המבנה מלון עד לשנת 1935 אז עבר לשימוש משפחת פלדמן. בראשית מלחמה"ע הוחרם הבנין כמנהלת ההגנה האווירית. בשנת 1941 הוגשה בקשה להיתר מטעם שמן תעשיות בע"מ לשינויים. בשנת 1945 עבר המבנה לבעלות J.N. Attalah, שהגיש בקשה להיתר לבית מלון באמצעות האדריכל חיים הארי. לדברי ד"ר אלי לירן ייתכן שבמקום פעל מוסד מחסה לילדים בבעלות הכנסייה, אבל לאור התנגדות השכנים – נפסקה הפעילות. בשנת 1979 התקבל היתר להריסת המבנה, לטובת בית דירות בחיפוי אבן מלאכותית, אשר תוכנן עבור פסח ז'ק בע"מ על-ידי אורן אדריכלים על אדמת הכנסייה היוונית קתולית.

הבית ברחוב איריס 4 (ע"פ ה-GIS איריס 6, בעבר מורד הכרמים 4) נבנה עבור מרים שידלובר לבית סגל ואיריס 6 (ע"פ ה-GIS איריס 8, בעבר מורד הכרמים 8)/התשבי 85 עבור דב סגל, ילדיהם של חנה ויחזקאל מנדל סגל. ביתה של מרים שידלובר שימש בשנים 1926-1928 פנסיון בו התארחו בין היתר הרב קוק ורבנים חרדיים, חיים נחמן ביאליק ואחד העם (אשר גינצברג). דב סגל, ניסה להתפרנס מרפת, לול ומטע תאנים. בשנת 1928 הושכר המבנה למשטרה הבריטית עד לשנת 1931 – אז הוסב הבנין לפנסיון שפעל עד לשנת 1935. בעקבות מאורעות תרצ"ו-תרצ"ח חלק מילדי יחיאל סגל על משפחותיהם חזרו לפולין, ומצאו את מותם בשואה בכללם משפחות שידלובר וצוקרקורן. דב סגל נשאר בארץ ועקר עם משפחתו לשכונת בת-גלים. שני בתי הדירות נבנו זהים במקור, כל אחד בן שתי קומות, במופע סימטרי מובהק של החזית הראשית. במרכז החזית נקבעה דלת מלבנית במשקוף חלק (בסיתות מסמסם) מלבני (עם חריגה קלה של הקורה לצדדים וסיתות טרפזי של אבנים בקורה) ומעליו פתח אוורור מחודד קשת מסורג, המאפיין את הכניסות לבתי חצר פלסטיניים. במרכז קומה א' טריפורה של פתחים מלבניים צרים (בפרופורציות שניתן לראות בהן השפעת סגנון אר דקו). בקומת הקרקע בחזית הכניסה ובחזיתות הצדדיות הותקנו פתחים גבוהים מחודדי קשתות, כשבחזית הקדמית ובשוליים הקדמיים של חזיתות הצד שולבו בבסיסיהן פילסטרים (עמודים

'מודבקים') ומעליהן ארכיטרב בהשפעת הסדרים הקלאסיים. בין קומת הקרקע לקומה א' הונח כרכוב קלאסי (בפיתוחים דומים לארכיטרב בקומת הקרקע). לבית דב סגל ברחוב איריס 6 נערכו תכניות לתוספות כבר בשנת 1944. בתחילת שנות ה-2000 נוספו לבית שידלובר ברחוב איריס 6 שתי קומות, לכאורה בשפה דומה בחיפוי אבן, אך למעשה – תוך טשטוש הגבולות בין המבנה המקורי לתוספת. – המבנה האחרון בשכונה, נבנה בשני שלבים – תחילה מסד בגמר אבן בעיבוד טובה, שהיה קיים בשנת 1950, ייתכן שמדובר בבית מגורים מוקדם (אולי ביתו של מנדליזס), ובשנת 1960 מבנה מודרני על-גבי המסד הקיים עבור ישיבת 'תפארת ישראל' בתכנון האדריכל א. י. סלובס.

[1] איריס 6 (ע"פ ה-GIS איריס 8) / התשבי 85: פתח מחודד קשת בו נקבעו סורגים (שנעלמו בתקופה שבין 2007-2020). צילום: אדר' נעה שק 2007.

[2-4] איריס 6 (ע"פ ה-GIS איריס 8) / התשבי 85: [2] טריפורה בהשראת סגנון ארדקו. דלת הכניסה המקורית הוחלפה. [3] קשתות מחודדות בפנית המבנה לגובה שתי קומותיו המקוריות. [4] גדר אבן בגבול המגרש לרחוב, ובחלקה הפנימי עצי ברוש. צילומים: אדר' נעה שק, 2020.

[5-6] איריס 4 (ע"פ ה-GIS איריס 6): [5] תוספת קומות שניסתה להתאים לחומר, אך בפועל טשטשה את יופיו של המבנה המקורי. בגבול המגרש המקורי עצי ברוש. קדמת המגרש נכבשה אספלט עבור משטח חניה. [6] בעורף המבנה (מכיוון אתר בנייה ברחוב עין גדי) שדרה מרשימה של עצי ברוש. צילום: אדר' נעה שק, 2020.

[7] שדרות הנשיא 67, על חורבות בית שזוהר נבנה בית חדש שבחזיתו שובצו אבנים שפורקו מהמבנה המקורי. צילום: אדר' נעה שק 2007.

[8] בית חנה ויחזקאל מנדל סגל, עין גדי 9. צילום מרחוב התשבי במבט דרך התשבי 88, אדר' נעה שק 2020.

[9] ישיבת תפארת ישראל. צילום: אדר' גיא שחר, 2020.

3.2.2 שנות ה-30 – תכניות סדורות, שועי עולם והעליה החמישית

המשבר הכלכלי העולמי עיכב גם את התפתחות הכרמל הצפוני. השינוי החל בשליש השני של שנות ה-30, בעקבות חנוכת נמל חיפה והתפתחות אזור תעשייה בקנה מידה אימפריאלי סביבו, לצד עליה מאסיבית של יהודי מרכז אירופה. השגשוג – 'הפרוספריטי' חלחל לעיר ובכלל זה לכרמל הצפוני. בשנים אלה ערכה עיריית חיפה – שלועדת בנין ערים שלה סופחו גם שטחי הרכס – תכנית אב ותכנית מקומיות, בכללן לכרמל הצפוני ומורדותיו.

סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

בשטח הנסקר הוקמו וילות, בתי דירות ומבני ציבור ספורים. לא הוקמו בשטח הנסקר שיכונים (נמצאה תכנית יחידה לשיכון מהתקופה). הבינוי התאפיין בגובה קומה עד שלוש-ארבע לכל היותר (למעט בית סוידאן בגובה שש קומות). בתי הדירות התאפיינו בחדר מדרגות יחיד ואף חדר מדרגות כפול בבתי דירות שנבנו בחלקות אורך (בתי רינו לדוגמא).

כיוון שלא התפתחה כערייה נפרדת (ועד הדר הכרמל) או כמרחב נבדל (דוגמת בת-גלים או נווה שאנן), נסמכו התושבים על שירותי ציבור משותפים לרכס (ביה"ס הריאלי) ובשכונות הדר הכרמל, וואדי ניסנאס וואדי סאליב (שירותי חינוך ודת לאוכלוסיה הלא יהודית). בן-ארצי²³ השווה את מספר המבנים בשכונות חיפה בשנים 1929 / 1938-9 / 1948-9 ומצא כי בכרמל הצפוני ורמת התשבי היו בשנת 1929 תריסר מבנים, כולל מבני הכרמלמסיון והכנסיה הפרבוסלבית ברחוב חורשה, 50 מבנים כעבור עשור, והכפלה ל-97 מבנים עם קום מדינת ישראל.

מבני ציבור ושירותים

בתכנית הכרמל הצפוני, חפ/125, 1935 סומן המגרש המעוין עליו עתיד להבנות מלון דן כרמל, כמגרש למבנה ציבור. בשנים 1945-1946 נערכו במינהל ההנדסה תכניות להקצאת שטח לבית ספר וגן ציבורי ברחוב פנורמה 72-74 (לימים מלון דן כרמל), אך אלה לא הבשילו לכדי הגשמה.

בשטח הכרמל הצפוני ומורדותיו פעלו בתקופת המנדט מלון פנורמה ברחוב יפה נוף פינת שער הלבנון, מיסיון הכרמל ומולו סנטוריום ד"ר לב (Sanatorium Dr. Loeb) בגדה הדרומית של שדרות הצנובר (הנשיא).²⁴ מוסד משמעותי נוסף היה בית היולדות 'מולדה' בשדרות הנשיא (כיום חלק ממפעלי בית רוטנברג).

תכניות וטיפולוגיות

חלקות האורך השליכו גם על העמדת הבינוי, בקווים מקבילים לקווי האורך של המגרש ובתכסית מלבנית, באופן שהותיר 'יתרות' טרפזיות בקדמת המגרשים, ואפשרו מבטים על חזיתות שונות בשני כיווני הרחובות. טיפולוגיה זאת המשיכה להיות מיושמת בכרמל הצפוני לאורך השנים, עד לשנות ה-70 (אז הופיעו מגרשי חניה בקדמת המגרשים) ובשנות ה-2000 אז נוצלו קווי המגרש במלואם.

²³ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 311.

²⁴ מפת חיפה והכרמל, זאב וילנאי ו-מ. פיקובסקי.

בשנת 1933 התכנסה²⁵ הועדה לתכנון בניה וארחה את הועדה לבנין ערים המרכזית מירושלים. במעמד השתתפו בכירי מערכת התכנון בארץ: קולונל ג'ורג' הרון (מנהל מחלקת הבריאות בממשלת המנדט), פדסי (עבודות ציבוריות), האדריכל ריכארד קאופמן (אדריכל חברת הכשרת היישוב ואדריכל המחלקה להתיישבות של ועד הצירים ומתכנן שכונות הדר הכרמל, נוה שאנן, בת גלים ורכס הכרמל עשור קודם), האדריכל הראשי של מחלקת העבודות הציבוריות קליפורד הולדיי וויט מזכיר הועדה – נדונו שאלות איזור העיר (לשלושה או חמישה רבעים) ושאלת גובה הבניה. הועדה המרכזית התנגדה לריבוי הקומות באזור ה' בהר הכרמל (ובאזור ב' בהר הכרמל) ובהחלטה משותפת נאמר כי "יורשו לבנות בהר הכרמל בנינים של שתי קומות ובהדר, שלש שלוש קומות בתנאי ששטח המגרש שעליו יוקם הבנין יוגדל בשליש..."²⁶.

כצעד משלים לתכנית המתאר, התקבלה החלטה של הועדה המרכזית לבנין ערים והועדה לבנין ערים בחיפה "לשם שמירה על המראה היפה ב'דרך הפנורמה' אשר בהר הכרמל, הוחלט, כי הממשלה תרשה לעיריה לגבות כספים לשם הפקעת קרקעות"²⁶.

בשנות ה-30, עם עיבוי הבניה בשנות הפרוספריטי, הופיעה – לצד הוילות החד-משפחיות שבניין החל בשנות ה-20 – טיפולוגיה של בתי דירות להם מספר כניסות לאורך חלקת האורך. דוגמאות לכך קיימות בין הנשיא 69 / יפה נוף 58 (בתי לונפיש, בתכנון האדריכל שמואל רחוב 1938), התשבי 66 והנשיא 40 (בתי רינו, אדר' חיים הארי 1937-1938) והנשיא 43 / יפה נוף 32 (בית אבו זייד – רינו, כנראה אדר' חיים הארי 1938) או פרויקט שלא יצא לפועל בשדרות הנשיא 61 / יפה נוף 46 בתכנון האדריכל החיפאי מקס לוי עבור האחים מאייר²⁷.

מגוון סגנונות הבניה המאפיינים את הבניה במרחב הסקר – ליוואן, אקלקטי, בינלאומי ובינלאומי מקומי – השתקף גם בפיתוח השטח ובגמר המבנים בתקופה – טיח חלק, טיח ווש, טיח מחוספס ואף אבן בעיבוד טובזה.

תכנית הכרמל הצפוני, חפ/125 משנת 1935 קבעה כי גמר המבנים ברחוב פנורמה ייבנו בגמר אבן: " b. All buildings abutting the Panorama road shall be of approved design with stone facades". לא נמצאו בתיקי הבנין הנחיות כלליות לגבי הבניה, פרטים וגמר. שועי עולם ושועי ארץ

אמנם לא נכתבו חיבורים ייעודיים אודות הכרמל הצפוני, אולם מתיקי בנין וממסמכים שנמצאו במהלך מחקר זה, מצטיירת תמונה של שכונת יוקרה. לצד בדיקת היתרי בנין ועדויות כתובות מעטות, מתבסס הידע על הוראות תכנית חפ/723 – המשך רחוב פנורמה, 1946, בהן זוהו בעלי החלקות באזור דרום-מזרח רחוב פנורמה. לצד גופים ציבוריים ודתיים (החברה הלאומית הרוחנית של בני 'בהא' של ארה"ב וקנדה, סניף חיפה; עיריית חיפה; ועד הדר הכרמל) היו חלק מהחלקות בבעלות שועי עולם ושועי הארץ דוגמת הברון פליכס דה מנשה (שהחזיק במניות במלון פנורמה); איוון סורסוק ומרי תרזה סיירה דה קסאנו (ככל הנראה מבני המשפחה היוונית אורתודוקסית Sursock מבירות, שהיו בעלי שטחי אדמה עצומים בצפון הארץ); ויקטור ופואד-פרד בני עזיז כיאט, מהעשירים המופלגים של העיר.

בעלי חלקות נוספים היו ג'ובראיל ומיכאל תומא (ככל הנראה מדובר בחבר מועצת העיר חיפה, בני משפחה נוצרית אמידה שהתגוררה בואדי ניסנאס); דוריס מריטה בתו של צ'רלס בוטג'י (משפחה ערבית נוצרית עשירה ממוצא לבנוני-סלוניקאי, שהיתה בעלת בתי מלון בהם וינדזור במושבה הגרמנית); מחמוד חסן אל-דיק, אבלה סלטי ופארס סלטי – ככל הנראה מבעלי מפעל הסיגריות הגדול בדרך בר יהודה, קרמאן, דיק וסלטי; שלמה נתנון (כלכלן ובנקאי, נשיא לשכת המסחר בחיפה שהיה ממייסדיה); רות קיש (אלמנת הבריגדיר קולונל פרדריק הרמן קיש); ד"ר שלמה קוורטין

²⁵ לבנינה של חיפה. דבר 17.7.1933 עמ' 5.
²⁶ לבנינה של חיפה. דבר 17.7.1933 עמ' 5.
²⁷ בקשה להיתר מיום 4.11.1946, מתוך תיק בנין 451555.

²⁸ בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.
²⁹ לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.
³⁰ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 64.

בשדרות הנשיא 19, מחוץ לגבולות סקר הכרמל הצפוני, בשטח סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי בעריכת אדר' נעה שק 2011.

לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.

בן-ארצי י

רבים מעולי גרמניה השתקעו בכרמל הצפוני, בהם בוני בתים ושוכרים ביניהם: ולטר ריכטר ברחוב התשבי 64; קטה וולטר ווייגר, מותיקי הציונים בגרמניה ובעל ביח"ר בגרמניה, עלו ארצה בשנת 1933 והתיישבו ברחוב דה וינצ'י 4. ולטר השתתף בקונגרסים ציוניים אחדים, וייסד מפעלים כימיים במפרץ חיפה; האנס מולר מנכ"ל מפעל אתא ברחוב עין גדי 6. גם הסופר והעיתונאי היהודי-גרמני ארנולד צוויג, עורך הבטאון בגרמנית 'האוריינט', התגורר בשכירות בדירות בכרמל הצפוני עד ששב בשנת 1948 לגרמניה המזרחית, שם זכה להכרה ולכבוד ושם גם נפטר.

מעורבות עולי גרמניה ניכרה גם בהקמת מוסדות ציבור דוגמת בית היולדות 'מולדה' על-ידי ד"ר רודולף מאייר (בשותפות עם ד"ר פיניה רוטנברג) וכמובן תפקידים המרכזי של ד"ר פרנץ קרל מאיר ברודניץ, האדריכל אדולף ראדינג וד"ר א. שקלובר (או סקלובר) בנסיון להקים מכון ביולוגי חינוכי ערב מלחמת העולם השנייה.

בשנות ה-50 הוקם על מגרשים בין רחוב התשבי לואדי טטאר הוקם בית האבות רעות של עולי מרכז אירופה, בתכנון האדריכל קמינקא (שאף השתקע בשכונה) ובמורדות הכרמל הצפוני הוקמו נוסף על האדריכלים שהוזכרו לעיל מבנים בתכנון האדריכל יליד נירנדרוף וחניך וינה תיאודור מנקס.

יחד עם זאת – הסיפור המרכזי בתולדות יהודי גרמניה בשכונה הינו בתי הנחושת.

- [1] בית הנחושת ברחוב חורשה 9 לקראת השלמתו. אצ"מ פריט PHO\1358239. צלם צבי אורון (ארושקעס) במסגרת סיור עיתונאים על הר הכרמל בתאריך 5.6.1935.
[2] צילום מייסדי פארק ואדי טטאר, באדיבות ד"ר מיכאל מאיר-ברודניץ.
[3] ארנולד צוויג, סופר, עיתונאי ועורך 'האוריינט', על בול מזרח-גרמני. מקור: ויקיפדיה.

בתי הנחושת³¹

פרק מרתק בתולדות העליה החמישית בא לביטוי פיזי בכרמל הצפוני, בו הוקמו בשנות ה-30 שני בתי נחושת, להם סיפור מרתק הן בהיבט האדריכלי-טכנולוגי של תולדות הבניה, והן בפן ההיסטורי.

המבנים הטרומיים, שניים מתוך כעשרה פריטים שהורכבו בארץ, תוכננו באופן מתועש ע"י האדריכל הגרמני Walter Gropius, מייסד בית הספר באוהאוס בגרמניה, ככל הנראה מוסד ההוראה פורץ הדרך והחדשני לעיצוב ולאדריכלות בעולם בשנות ה-20 וה-30 (עד לסגירתו על-ידי הנאצים). גרופיוס, מתכנן הקומפלקסט המודרניסטי של בית הספר בדסאו בשנת 1926 שימש בשלהי שנות ה-20 כיועץ ומנהל עיצוב בחברה Hirsch Copper and Brass Company בבעלות יהודית. במסגרת תפקידו יצר דגמי בתי נחושת מהם יוצרו כ-50 יחידות עד 1932, אז נפסק הייצור (בעקבות הדרדרות המצב הכלכלי והפוליטי בגרמניה).

על אף המראה הקולוניאלי והשמרני לכאורה, הרי שהמבנה הינו פורץ דרך בחדשנות ובחיבור בין התייעוש לעולם הבניה. הבתים כללו 'ערכת הרכבה' של אלמנטים מוכנים מראש במספר גדלים, כשכל אלמנט הורכב על מסגרת עץ ודפנות מתכת, כשבין שכבת החוץ והפנים צמר סלעים לבידוד. הערכה כללה ממתג תאורה ועד כיסוי לגג, והכילה את המבנה השלם (למעט המסד וככל הנראה גם הריצוף). המבנים הורכבו על בסיס – מסד בהתאם לאופי הטופוגרפיה (ברחוב דה וינצ'י כמו גם ברחוב תל מאנה נבנו קומות המסד למגורים; במגרש ברחוב חורשה הטופוגרפיה מתונה ובהתאם המסד חלקי ונמוך יחסית).

³¹ Gilbert Herbert. (1980). Gropius, Hirsch & the Saga of the Copper Houses. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion - Israel Institute of Technology.



סיפור הבאת בתי הנחושת לארץ כרוך בסיפורה של יהדות גרמניה. אחרי עלייתם לשלטון אסרו הנאצים על היהודים להוציא ממון, אך במסגרת 'הסכם ההעברה' שנחתם בין הממשלה הגרמנית לבין ההנהגה הציונית בראשות ד"ר חיים ארלוזורוב באוגוסט 1933 אפשרו השקעות מוגדרות מראש בארץ ישראל. המבנה וכעשרה מבנים דומים הובלו לפלשתינה בדרך הים במסגרת הסכמי ההעברה שנחתמו בין הסוכנות היהודית לממשלה הנאצית בשנת 1933, ואשר הסכמי ההעברה היוו קרש הצלה להוצאת ממון וסחורות מגרמניה אל פלשתינה – ששלטונותיה היתנו עליה בקיום הון.

בית הנחושת ברחוב חורשה הושכר לזוג רופאי הילדים דוקטור גרטרוד (לבית גינצבורגר) ודוקטור וילהלם מנסבכר³², שעלו לארץ מברלין במאי 1933 עם בתם חוה (גונן), ילידת 1931, ואליהם הצטרפה אמה של הגברת מנסבכר, שעלתה לארץ מדרזדן בשנת 1934. עם עלותם ארצה התגוררו בבית גבריאלוביץ' ובמקביל פתחו פגיה בעזרת ציוד שהביאו מגרמניה – במסגרת הסכמי ההעברה. בשנה הראשונה בארץ למד הרופא את השפה העברית והערבית, ובפרקטיקה שפתח קיבל גם פציינטים ערבים ודרוזים רבים. בין השנים 1934-1937 שכרה המשפחה את בית הנחושת כולו, חלקו למגורי המשפחה והמטפלות, וחלקו למעון ילדים שניהלה גרטרוד, מעין בית הבראה לילדי האליטה של הכרמל שנסעו לחו"ל. הפנימיה פעלה במבנה לצד הפרקטיקה הפרטית של וילהלם עד לשנת 1937, אז הועתקה לבנין בבעלות שרמן ברחוב אלחנן 14. בבית ברחוב אלחנן קלט הזוג תלמידים שנשלחו על-ידי הוריהם מגרמניה לארץ טרם עליית ההורים, ולצד המגורים פתח כיתת לימוד. עם פרוץ מלחמת העולם השנייה הושכרה הקומה העליונה לשוכרים שונים כולל הגברת גינצבורגר ובתה שהגיעה לארץ לביקור מצרפת, והמעון הצטמצם לקומת הקרקע עד לסגירתו בשלהי מלחמת העולם או מעט אחריה, אז התמקדו בפרקטיקה.

במבנה ברחוב דה וינצ'י התגורר בשכירות בשנות ה-30 או ה-40 הסופר והעיתונאי היהודי-גרמני ארנולד צוויג³³.

מלבד שני הבתים בשטח הסקר (אשר הובאו לועדת השימור³⁴ כבר בשנת 1998 ביוזמת פרופסור יוסי בן-ארצי), נותרו בארץ שני פריטים נוספים מתוך כעשרה³⁵: בית טוכלר ברחוב תל מאנה בשכונת אחוזה ובית בהר כנען שבצפת. למבנים ערך טכנולוגי יוצא דופן בתולדות הבניה המתועשת בעולם, ערך היסטורי יוצא דופן ברמה הלאומית וברמה המקומית כחלק מתולדות העליה החמישית בחיפה.

3.2.4 תיירות ומלונאות בתקופת המנדט³⁶

הרחבת ושיפור מסילת הברזל בשנות ה-20 של המאה ה-20, פיתוח תשתיות הטלגרף, רשת הכבישים, קווי תחבורה (ביוזמות פרטיות ומקומיות) וכמובן קווי נוסעים סדירים לאירופה, בייחוד בשנות פעולת הנמל – השפיעו על התרחבות התיירות בארץ.

³² מנסבכר-גונן חוה. ילידת 1931. ראיון בביתה ברחוב קלר ביום 14.4.2011 וראיון טלפוני ביום 10.12.2019; מנסבכר-שמואלביץ יהודית. ילידת סוף 1935. ראיון טלפוני ביום 10.12.2019.
³³ מנסבכר-גונן חוה. ראיון בביתה ברחוב קלר ביום 14.4.2011. לדבריה הוריה היו מיוודים עם צוויג, ובנו אדם היה בן גילה וחברה.
³⁴ פרוטוקול ועדת השימור מס' 9 מיום
³⁵ ברמת-גן הוקם בית נחושת ברחוב מעלה הצופים 25 בשנת 1933, אך בשנת 1970 נהרס לצורך הקמת בית דירות.
³⁶ שק נעה. (2019). תיק תיעוד מלון הרצליה / בית ההסתדרות בכרמל.

מייסדי הענף בחיפה העות'מנית היו הטמפלרים, שהקימו את כרמלהיים כנווה מרגוע ונופש, ובנו בה בתי הארחה: Pross (כיום בית הכט) ולופטקורהאוס (Luftkurhaus) ברחוב קלר. חורשת אוגוסטה ויקטוריה שרתה את שני בתי ההארחה ופעל בה גם קפה טברנה, לימים בית מלון. בתחילת המאה ה-20 נוסד על שפת ואדי טטאר מיסיון הכרמל, ששימש גם אכסניה לצליינים (וממנו נותנו שני מבני מגורים, הנכללים ברשימת השימור לכרמל הצפוני).

במחצית הראשונה של שנות ה-30 התקיימו בארץ ישראל שני ארועים יוצאי דופן בחשיבותם: יריד המזרח והמכביה הראשונה, לרגלם הגיעו לארץ עשרות אלפי מבקרים בשנה. בה בעת עלו לארץ רבבות יהודי גרמניה בעלי אמצעים להם רקע של תרבות נופש וקייט. בחיפה עצמה נוסף ארוע מרכזי שלישי בהשפעתו על ענף התיירות, חנוכת נמל חיפה לצד התפתחות אזור התעשייה העצום במפרץ חיפה.

בהתאם לכך התפתח ברחבי הארץ ענף התיירות, בערי הקודש וסביב ערי החוף בכללן חיפה. לצד בתי המלון הטמפלרים הותיקים בעיר (דוגמת וינדזור ואפינגר) נבנו ריכוזי בתי מלון באזור הנמל (סבוי), בהדר (ציון, 'עליה' בשולי רחוב החלוץ, בצלאל, גאולה, מצפה, סן-רימו, שטרן, תרשיש) ובכרמל ומורדותיו – לב הכרמל בשכונת בן-ציון, בודנהיימר באחוזה, טלטש במורד הכרמל המערבי. בתי המלון ענו על מגוון צרכים בהם מלון/פנסיון כמקום מגורים קבוע, כמקום נופש, מקום כינוס (פעילות מפלגתית או התנדבותית) ואולם ארועים. באזור הנסקר בכרמל הצפוני פעלו בתקופת המנדט מלון הרצליה וטלטש שהחליפו (יפה נוף 34), מלון פנורמה (בפינת שער הלבנון ויפה נוף), קפה בלוי³⁷ (יפה נוף 35) וסנטוריום ד"ר לב Loeb.

מלון הרצליה / טלטש³⁸

המבנה הוקם בשנות ה-20 (בין 1923-1928) עבור אפנדי עזיז מיקאת – סוחר ובעל עסקים ערבי מהעדה המוסלמית. בשנת 1928 הוכשר למלון הרצליה של רחל ודוד משה הלוי-אפשטיין, שייסדו את המלון בשנת 1910 בבית הגפן, משם עבר לאלנבי 7, ובשנת 1923 לרחוב קלר 7. קיים חוסר

³⁷ רשימת בניינים ודירות ריקות בידי הצבא. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.
³⁸ גולדמן פארה. (2006). תיק תיעוד בית המילואים. נערך עבור אלון גלובל בע"מ. שק נעה. (2019). תיק תיעוד מלון הרצליה / בית ההסתדרות בכרמל.



התאמה בין מקורות שונים המתייחסים להעתקת פעילות מלון הרצליה אל רחוב יפה נוף 38, לשנת 1926³⁹ ולשנת 1928⁴⁰, ככל הנראה התאריך לא יאוחר מחודש מאי 1927, אז נפתח בבנין ברחוב קלר 7 מלון הר הכרמל בהנהלת ברסקי⁴¹.

בשנים 1932-1936 פעל במבנה פנסיון טלטש. האדריכלית פארה גולדמן שתיעדה את המבנה ציינה כי "גם תחת הנהלת מלון הרצליה וגם תחת הנהלת פנסיון טלטש היה המבנה מפורסם כבית המלון האיכותי ביותר על הכרמל וככזה זכה למגוון אורחים רמי מעלה".

מלון 'פנורמה'⁴²

את המבנה שחזיתו מרפסות אווריריות במעין גל המשקיף לנוף, תכנן בשנת 1934 עבור חאג' מוחמד טאהר קרמאן (מבעלי בית החרושת לסיגריות קרמאן, דיק וסלטי) אדריכל בירותי ועל הבניה השגיח המהנדס החיפאי עמנואל בק. בשנת 1937 הושכר המבנה לפיליפ (משה יואל) גרינבאום, שניהל משנת 1935 את מלון 'הדר הכרמל' בסמוך לקו התפר בין הדר היהודית לואדי ניסנאס הנוצרית, מבנה ממשפחת אבייד בקרן הרחובות פנורמה ושער הלבנון. עירית עמית כהן ציינה כי לברון פליכס דה מנשה היו מניות במלון פנורמה בכרמל (ובמלון המלך דוד בירושלים)⁴³, מידע התואם את פירוט בעלי החלקות בהוראות תכנית חפ/723 (המשך רחוב פנורמה, 1946). במבנה נפתח 'מלון פנורמה', שהכיל 22 חדרים ובר-מסעדה-קפה בחצר, בו נערכו הופעות בשעת ה-five o'clock tea ובערבים⁴⁴. במקום התארחו בין היתר מהנדסים אמריקאיים שהשתתפו בהקמת בתי הזיקוק, ובימי מלחמת העולם השניה קצינים ואחיות בריטיים ואמריקאיים⁴⁵. בשנת 1945 עברה משפחת גרינבאום המורחבת לנהריה והמלון עבר לניהול A.R. Hecesse⁴⁶.

באביב 1960 שימש המלון את מפיקי הסרט 'אקסודוס'⁴⁷.

המלון נרכש בשנת 1963 תמורת כ-350,000 ל"י על-ידי קבוצת פדרמן, שהודיעה על סגירתו הצפויה ב-1.10.1963, ועל התלבטות בין שיפוצו ופתיחתו כמלון מסוג ה', או הריסתו והקמת בית מגורים בן 12-14 קומות תחתיו. המבנה נהרס לצורך הקמת מרכז פנורמה.

[1] גלויה של מיסיון הכרמל האוונגלי בפלשתינה ובסוריה. המבנה שימש את מלון פנורמה.

[2] גלויה שיווקית של בית טלטש, מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.

[3] מבנה מלון פנורמה לפני הריסתו. גלויה מאוסף עו"ד אלי רומן.

³⁹ 'על הר הכרמל'. הצפון 8.9.1926 עמ' 5.

⁴⁰ פוגלסון יואב. (דצמבר 2007). מלונות הרצליה בחיפה. בתוך בטאון העמותה לתולדות חיפה, גליון 5, עמ' 18.

⁴¹ 'Opening Mount Carmel Hotel' The Palestine Bulletin 17.5.1927 P03

⁴² משעולי ג. 'סופו של מלון'. מעריב 27.10.1978 עמ' 27.

⁴³ הורוביץ יעל. ראיון עם רחל מאס לבית גרינבאום בשנת 2019. הובא באתר חי-פה 29.7.2020.

⁴⁴ 'ייסגר מלון 'פנורמה' בחיפה'. הבקר 9.6.1963 עמ' 5; מרקוביץ' אליהו. 'מלון 'פנורמה' על הר הכרמל ייעלם מנוף רחוב הפנורמה'.

⁴⁵ מעריב 26.9.1963 עמ' 7; 'מלון 'פנורמה' נפתח מחדש'. מעריב 4.3.1964 עמ' 15;

⁴⁶ עמית כהן עירית. (דצמבר 2004). בין מערב למזרח: הברון פליכס דה מנשה – עסקן, יום וציוני. קתדרה 114 טבת תשס"ה.

⁴⁷ הוצאת יד בן-צבי. עמ' 88.

⁴⁴ 'Panorama Garden'. Palestine Post 21.6.1940 עמ' 8; 'Music in Haifa'. Palestine Post 8.7.1943 עמ' 2.

⁴⁵ 'Social & Personal'. Palestine Post 16.1.1940 עמ' 2.

⁴⁶ 'Notice'. Palestine Post 8.11.1944 עמ' 2.

⁴⁷ מודעה, הארץ 6.4.1960 עמ' 6.

3.3 קו התפר – דמדומי המנדט ומלחמת העצמאות⁴⁸

שאלות הפיתוח בשלהי תקופת המנדט

כבר בשלהי המנדט שבו ועלו שאלות פיתוח הרכס והאיזון בין עיור לרוח המקום, לאחר שועד הר הכרמל כיוון לפיתוח הרכס ששטחו עמד אז על 16,000 דונם (בהשוואה לשטח תל-אביב ללא שרונה שעמד אז על 13,000 דונם)⁴⁹: "הוא רואה בתפקידו את הדאגה לפיתוח מתאים של שטח גדול זה... אולם מה ישאר אז מיפיו הכרמלי? מאמצים נמרצים ידרשו, כדי למנוע את הדבר, שגם הכרמל יהפוך לים של בתים ואבנים ורחובות צרים. ויש לעשות זאת בעוד מועד..."⁵⁰ הפרצלציה המקורית בתכנית קאופמן מראשית שנות ה-20 ובתכנית המתאר לחיפה חפ/229 משנת 1933 לא השאירה די מקום לגנים ציבוריים ברכס. בהתאם תוכננה רצועה ירוקה באורך קילומטר ממרכז הכרמל ועד מלון טלטש, בשטח שיצורף מהחלקים האחוריים של המגרשים, שיקוצצו ב-25%.

המחנות הבריטיים בעיר ואזור הבטחון בעיר התחתית⁵⁰

אזור הסקר בכרמל הצפוני על קו פרשת המים והמשכו באזור כרמל צרפתי וסטלה מאריס מספק תצפית מרהיבה על מפרץ חיפה ובמקומות מסוימים תצפית פנורמית למפרץ חיפה ולמערב הים. מעברלהשלכה המיידית על מחירי המגרשים ועל יוקרת האזור, אפשר המיקום תצפית צבאית על מוסדות אסטרגיים לצרכי תחבורה אזורית וצבאית ועל מפעלי תעשיה רגילים.

בשנות מלחה"ע הפקיע הצבא הבריטי מבנים ושטחים מבעלים פרטיים ומהקדשים דתיים לטובת הקמת מחנות צבא בסדרי גודל שונים. ארמון הקיץ של עבדאללה פחה שמש מכ"ם; על שטח בבעלות מנזר סטלה מאריס, נבנה מחנה שמש כמפקדה הראשית של הבריטים⁵¹. בשלהי המלחמה הופקעו במרכז הכרמל 35 דירות בחמישה בתים לטובת מגורי שוטרים בריטיים (בהם גן ילדים, מלון וקפה אלדורדו בבית ספקטור ומועדון הבריגד' בבית פארקינס) במקביל להפקעה דומה בבנין מרכנתיל במגרש הרוסים בירושלים⁵². על אף בקשות לביטול הגזירה מטעם ועד הר הכרמל וועד הכרמל למזכיר הממשלה⁵³ ולממלא מקום מושל המחוז, שהבטיח 'באין מוצא אחר' כדבריו, מגורים חלופיים אך לא חללים לבתי עסק. הפינוי בוצע במהלך אפריל 1944⁵⁴. רוח דומה שרתה גם בפינוי בנייני ג'נראלי בירושלים בדצמבר 1945⁵⁵, שם השיב מושל המחוז לוועד דיירי הבתים ש'אין הדבר ניתן לשונייים ושחייבים למלא אחרי הפקודות בהקדם'.

לאחר שבתקופת המלחמה הושגה הבנה על השיתוף ובהתאם דעכה פעילות 'ההגנה' ואצ"ל כנגד הבריטים והורגשה התנגדות מצומצמת של המחתרות היהודיות מתוך רצון לאחד מאמצים במלחמה באויב הגרמני.

לאחר נצחון בעלות הברית ולאור התעמרות השלטונות הבריטיים בפליטים היהודים, התגברו מעשי האיבה של המחתרות היהודיות כלפי הכוחות הבריטיים בתקופה הידועה כתנועת 'המרי העברי'. במהלך התקופה היכו המחתרות

⁴⁸ 'מוצג א' לדו"ח של הוועדה לבירור דיור ושיכון צבאי בחיפה' מנובמבר 1948. ארכיון צה"ל, תיק 26-274.

⁴⁹ ד"ר אבנץ ח. שאלות הפיתוח של הר הכרמל. הארץ 2.5.1947 עמ' 4.

⁵⁰ ארגמן יוסף. (2000). ואלה המקומות... 100 אתרי הגנה. משרד הבטחון הוצאה לאור.

שורר יעקב (עורך). (1980). מדריך ישראל, כרך ח' עמקי הצפון, כרמל ושומרון, עמ' 132.

צוקר רות. (1997). 'אני? מרגלת?' ההוצאה לאור-משרד הבטחון.

⁵¹ תמיר גורן, המנהיגות הערבית בין הפיקוד הבריטי ל'הגנה', מתוך חיפה היסטוריה מקומית, עמ' 187.

⁵² 'מפנים 35 משפחות בהר הכרמל – לצרכי המשטרה'. המשקיף 31.7.1944 עמ' 4; 'הפקעת בתים'. דבר 2.8.1944 עמ' 4; 'חמישה עשר דיירים קיבלו צו פינוי'. הצפה 13.8.1944 עמ' 4; 'בענין צו הפינוי נגד 15 משפחות'. הארץ 15.8.1944 עמ' 3; 'בוצעו הפינויים בחיפה'. המשקיף 16.8.1944 עמ' 4.

⁵³ 'מבקשים ביטול צו פינוי'. על המשמר 14.8.1944 עמ' 4.

⁵⁴ 'בענין צו הפינוי בהר הכרמל'. על המשמר 15.8.1944 עמ' 4.

⁵⁵ 'ירושלים ביומה הריבע תחת עוצר'. הצפה 31.12.1945 עמ' 40.

בכוחות הבריטיים, במתקנים אסטרטגיים ובפקידות הבכירה. פיצוץ מלון המלך דוד ב-22.7.1946 על-ידי אנשי אצ"ל ומות 91 אנשים הוביל מצד אחד לפירוק תנועת המרי העברי ומצד שני דחק את השלטונות הבריטיים למצוא פתרונות לאוכלוסיה הבריטית, שהיתה מפוזרת ברחבי הערים ירושלים וחיפה, גם אם על חשבון אוכלוסיה מקומית אקראית. בעיר התחתית בחיפה⁵⁶ הוצא צו פינוי לבתים ברחוב יפו 24-26 ובבתי חייט סביב מטה משטרת חיפה באוגוסט 1946. פונו 28 חנויות ו-72 חדרים ומשרדים, מחציתם בבעלות יהודית ומחציתם בבעלות ערבית, ובעקבות זאת מצוקה חמורה של בעלי החנויות, להם לא הוצעו פתרונות. כפתרון שרשרת הוצא צו פינוי לבית הסוכנות לטובת שיכון מנושלי אזור הבטחון והעתקת פעילות הסוכנות למשרדי Haifa Shipping Agency בככר חיאט, אשר קיבלו צו פינוי מטעמי בטחון. עוד פונה הדואר וכפתרון עלו הפקעת שרשרת של חנות חפציבה בדרך יפו או מסעדת מלון פלטין. הפינוי כאקט ענישה קולקטיבי בא לביטוי גם בדאגה למנושלים ערבים מול אדישות יחסית לפתרונות עבור המנושלים היהודים⁵⁷. הפינוי הזוחל נמשך גם במהלך שנת 1947⁵⁸.

אזור הבטחון Security zone בכרמל הצפוני

כתגובה לפסק דין מוות שנפסק בינואר 1947 לדב גרונר (לוחם אצ"ל שנפצע ונתפס בפעולה לפריצת משטרת רמת-גן), חטפו אנשי המחתרת קצין מודיעין בריטי יומיים לפני המועד המתוכנן להוצאה להורג (28.1.1947) ואת הנשיא הבריטי של בית המשפט המחוזי בתל-אביב יום לפני המועד. בחיפה נהרס בפיצוץ מעון שוטרים בריטיים באזור המבוצר, ובעקבותיו נתן (וביטל) מושל מחוז חיפה צו פינוי למלון סאבוי במרכז המסחרי החדש⁵⁹.

בעקבות האירועים הדרמטיים פעלה ממשלת המנדט מסוף ינואר 1947 בשני מישורים, פינוי אוכלוסיות לא חיוניות וריכוז האוכלוסיה החיונית. צו הנציב העליון, סיר אלן גורדון קניגהם⁶⁰: "כתוצאה מהמאורעות האחרונים בארץ ישראל הוחלט, כי כל הנשים והילדים הבריטיים בארץ ישראל וכן הנתינים הבריטיים שנכחותם בארץ אינה הכרחית, יוצאו מהארץ כדי לא להכביד על הכוחות הבריטיים בפעולותיהם להשכנת הסדר. האזרחים היושבים בארץ יוגנו כראוי".

ידיעה רשמית⁶¹ על **פינוי מידי** של נשים וילדים בריטיים וכן של גברים ששירותם אינו חיוני (בהחרגה של כ-4,000 גברים נתינים יהודים-בריטיים ושל יהודיות הנשואות לקציני משטרה וצבא), התפרסמה ברדיו ביום שישי 31.1.1947. כבר באותו היום נצטוו אנשי הצבא לצאת מבתיהם עם משפחותיהם ולהתרכז בקסרקטינים אזוריים עד השעה חמש אחרי הצהריים. לפי הערכות דובר בכ-6,000 נפש עליהם חל הצו, בהם כ-300 ילדים שנולדו בארץ, שטרם ראו את אנגליה ואף על מיסיונרים, אשת המזכיר הראשי, אשת הארכיבישוף האנגליקני ונשות שופטים.

השילוח (גם אם על חשבון ממשלת המנדט) עורר גל מחאה ונסיגנות לבטל את הגזרה. סופר 'הבקר' בירושלים דיווח בעמוד הראשון של הגליון מיום 2.2.1947 כי⁶² "הבריטים מוחים נגד שילוחם. עיתונאים מסרבים לצאת⁶³, נשים וילדים בוכים: הודעת הפינוי לנשים וילדים הבריטיים, והגברים ששירותם אינו חיוני נפלה כרעם בקרב העדה הבריטית

⁵⁶ 'צו פינוי למאות משרדים יהודיים בירושלים ובחיפה'. המשקיף 4.8.1946 עמ' 4; 'החרמות ו... החרמות להחרמות'. הצפה 7.8.1946 עמ' 4; 'מצוקת המנושלים בחיפה'. הארץ 11.8.1946 עמ' 4; 'משרדי הסוכנות בחיפה נצטוו רשמית לצאת'. המשקיף 12.8.1946 עמ' 4; 'בענין ההחרמות בחיפה'. הארץ 16.8.1946 עמ' 5; 'צו הפינוי בחיפה מוצאים אל הפועל'. הארץ 20.8.1946 עמ' 4.

⁵⁷ 'דאגה למנושלים ערבים, אדישות כלפי היהודים'. המשקיף 22.8.1946 עמ' 4.

⁵⁸ 'הנישול השירותי יצא לפועל'. קול העם 28.10.1947 עמ' 4.

⁵⁹ 'בוטל צו הפינוי'. דבר 23.1.1947 עמ' 3.

⁶⁰ 'פינוי הנשים – הקדמה להתמודדות הגדולה עם הטוריסטים'. הצפה 2.2.1947 עמ' 1.

⁶¹ 'פינוי הנשים – הקדמה להתמודדות הגדולה עם הטוריסטים'. הצפה 2.2.1947 עמ' 1.

⁶² 'הבריטים מוחים נגד שילוחם'. הבקר 2.2.1947 עמ' 1, 4.

⁶³ בעקבות המחאה הודיע הרון הול בבית הלורדים הבריטי, כי עיתונאים יורשו להשאר בארץ ישראל, אך הממשלה לא תוכל לקבל את האחריות לגורלם. 'עיתונאים הורשו להשאר' על אחריותם'. דבר 5.2.1947 עמ' 1.

בארץ ועוררה לראשונה גל מחאה עצום...". אסיפת מחאה של ראשי העדה הבריטית נערכה בביתו של מנהל בנק ברקליס, ורב המשתתפים גינו את הצעד ואת "הפינוי ככניעה לטרוריסם". בתל-אביב נאספו הנשים הבריטיות למחנה שרונה. בחיפה דווח על פינוי מחסנים בנמל (ככל הנראה בקשר לתכנית הוצאת הנתינים מהארץ) ו"נציגים אנגלים אחדים, שגרו בשכונות יהודיות, נצטוו אתמול לעבור לדירות שהשלטונות העמידו לרשותם". ב-5.2.1947 יצאה טיסה של 200 מפונים ראשונים מפלשתינה למצרים ובבוקר 6.2.1947 יצאה רכבת מיוחדת ובה 350 נשים וילדים את חיפה לצומת לוד ומשם למצרפים. בין הנוסעות – רעיית מפקד מחוז חיפה Law⁶⁴.

צעד משלים היה שלילת פקידי ממשלה ואזרחים חיוניים המתגוררים ועובדים בקרב אוכלוסיה מקומית, יהודית בעיקר, וריכוזם באזורים מוגנים בערים הגדולות.

היות וחיפה סומנה מראשית המנדט כמרכז אימפריאלי לתעבורה, כלכלה ותעשייה, לצד היותה מרכז שלטוני אזורי, הוחלט על הקמת אזור בטחון מורחב על הרכס. סביר שלבחירה דווקא באזור זה, שאינו צמוד לנמל ולמרכז הכלכלי והתעשייתי, חברו מספר שיקולים. כאמור – כבר במלחמת העולם פעלו ברכס הכרמל הצפוני מחנות מאובטחים. נוסף על כך, הכרמל הצפוני – כפי שהובא בהרחבה בפרקים הקודמים של סקר זה – היה מרשת ברשת דרכים מודרניות עוד מהתקופה העות'מאנית, היתה נטועה בו צמחיה ותיקה ונבנו בו בתי דירות ווילות יוקרתיים. בשונה מירושלים – שם התרכזת האליטה דווקא במושבה הגרמנית ובמושבה היוונית, ואזור הבטחון הוקם דווקא ברחביה היהודית⁶⁵ תוך התעמרות גם במוסדות היישוב העברי, היה הכרמל הצפוני באותה עת מרחב משותף – ערבי, יהודי ובריטי (הגרמנים גורשו מהארץ בתקופת מלחה"ע) וביניהם מתחמים כנסייתיים.

באזור היו בנויים בתי הפקידות והאליטה הבריטית⁶⁶. ברחוב היובל 5 בכרמל הצרפתי הוקם בשנת 1936 מעון עבור הנציב העליון ווקופ, לטובת פעילותו בצפון, ובצמוד אליו נבנה בשנת 1939 בית מגורי מושל המחוז קית-רוץ' (קיטרוטש, היובל 1). בסמוך התגוררו פקידים בכירים ועשירים בריטיים כגון סר ארתור רוודון ספיני (מייסד רשת בתי הכלבו הבינלאומית הפעילה גם בשנת 2020), בשדרות הנשיא 6, סטיארט אדווין הידל'קוק, פקיד בכיר בחברת הנפט העיראקית (IPC), חבר מועדון היאכטות החיפאי ופעיל בקהילה הבריטית בחיפה, ורעייתו מוניקה גרייס, אף היא פעילה בקהילה הבריטית המקומית – ברחוב ישעיהו 4. כמו כן, פעלה בעיקול שדרות הנשיא באזור רחוב שומרון תחנת אלחוט של חברת הנפט העירקית IPC, משנת 1933 לפחות⁶⁷.

בתאריך 7.2.1947 דיווח עיתון דבר על ההיקף העצום של אזור הבטחון המיועד בכרמל⁶⁸: "לפי הידיעות שנתקבלו מחוגי הצבא יהיה האזור המבוצר על הר הכרמל גדול יותר מששיערו. הוא יקיף שטחים בכרמל הצפוני, הכרמל הצרפתי, הכרמל הצרפתי ורמת התשבי. בסה"כ ינושלו כנראה מאתיים דירות ובהן כ-700 נפש". מלכתחילה ברור היה שמדובר בתקופה של מספר חודשים, ולא בפרק זמן קצר⁶⁹.

⁶⁴ P3 6.2.1947 The Palestine Post 'Safety First' for evacuees'.
⁶⁵ בעיתון דבר התפרסמו דברים קשים, פרי עטו של סופר דבר בירושלים, ישראל שוכמן: "הפקידות הבריטית מעולם לא איוותה לה שכונות יהודיות למגורים, גם לפני היות הספר הלבן ואפילו בשנות השתוללות הכנפיות הערביות. היא כולה מרוכזת בשכונה הגרמנית או היוונית ובשאר הסביבות הנוצריות, מרחק רב מהמקומות המופקעים עתה. ... לו היתה כאן שאלת בטחון ושאלת שיכון הרי אפשר היה לרכז את הבריטים הנשארים בארץ בתוך הסביבה שבה הם מרוכזים כל השנים. ... אולם נבחרו לנישול דווקא הבתים המאוכלסים ביותר ... משום שבבתים אלה גרים יהודים ומשום שעל-ידי פינויים והריסת קיומם הנורמלי תוכה ותקוצץ ירושלים העברית". שוכמן י. 'המזימה נגד ירושלים העברית'. דבר 6.2.1947 עמ' 2.
⁶⁶ שק נעה. (2011). סקר מבנים ואתרים לשימור בכרמל צרפתי ורמת התשבי. נערך עבור המועצה לשימור אתרי מורשת.
⁶⁷ מצוינת במפת וילנאי בהוצאת ללוד משנת 1933.
⁶⁸ 'זעקת מנושלי תל-אביב'. דבר 7.2.1947 עמ' 1.
⁶⁹ 'חיפה – אסיפת המונים'. דבר 4.2.1947 עמ' 3.

מחאת המפונים

צו הפינוי של הדירות מיושביהן, תוך אפליה ברורה בין יהודים לערבים, שמיעוט מהם הצטוו להתפנות⁷⁰, בעוד שרובם נותרו בבתיהם לצד הבריטים, הביא להתנגדות חריפה של המיועדים להתפנות, כיחידים וכקבוצה. ב-3.2.1947 נערכה אסיפת תושבים⁷¹ באולם 'מוריה', בה דיווחו הנציגים על המו"מ עם הממשלה, נתמנו ועדות לפעולה מול הממשלה ולעזרה פנימית. הנציגים א. פרידלנד, י.א. ספקטור, ה. גרץ ועו"ד גוטמן נשלחו אל מושל המחוז לאו לשטוח את רגשות תושבי הכרמל המגורשים. "המושל ענה שבחירת השטח ברחוב הצנובר ורח' התשבי שבהר הכרמל כאזור מבוצר – היא מוחלטת, אף אם עוד לא נקבעו הפרטים המדויקים. השלטונות ישתדלו להעמיד לרשות המוצאים מדירותיהם את הבתים בהר הכרמל ובמושבה הגרמנית המתפנים על-ידי הוצאת המשפחות הבריטיות. גם מלון טלטש, המשמש עתה מקום ריכוז זמני למשפחות הבריטיות המוצאות מהארץ, יועמד לפי הצורך לרשות המשפחות, שפינו את דירותיהן בהר הכרמל".

גברת דינה קאסאק⁷² באמצעות עורך הדין יעקב סלומון פנתה לבית המשפט לקבל צו על תנאי נגד מושל מחוז חיפה לבוא ולנמק מדוע לא יבטל פקודה להחרמת דירה באזור הכרמל הצרפתי. לפי דיווח 'הארץ'⁷³ "בהצהרה בשבועה נמסר כי שכניה הלא יהודים של גב' קאסאק לא קיבלו פקודות פינוי. עו"ד סלומון טען כי למושל המחוז לא היתה סמכות להחרים את דירותיהם של השכנים היהודים רק מחמת היותם יהודים. לא היתה פקודת חוק מאת הנציב העליון שכל היהודים הגרים באזורים מוגנים חייבים לפנות את דירותיהם ולפיכך פקודתו של מושל המחוז היתה בלתי חוקית ובלתי מוצדקת".

סביר שטענת קאסאק לאפליה גובתה במספרים מתוך דיווח מיניסטר המושבות בבית הנבחרים בלונדון ב-4.1947⁷⁴, לפיו מספר המנושלים מדירותיהם ועסקיהם, שקיבלו צווי פינוי עמד בירושלים על 1118, כולם יהודים; בחיפה – 731 יהודים ו-80 ערבים; בתל-אביב 439 יהודים. לאחר שניתן צו על תנאי התקיים ב-12.3.1947 בבית הדין העליון בירושלים בהרכב זקן השופטים פיצ'גרלד והשופט העליון הארברד משפט קאסאק נגד מושל מחוז חיפה. המושל עצמו העיד⁷⁵, "כי אחד השיקולים שלפיו ניתנו צווי ההחרמה היתה יהדותם של הדיירים באזור. בתשובה לשאלה ענה ה' לו כי אילו היתה גב' קאסאק לא-יהודיה ועבדה כמוזכירה במשרדי מושל המחוז – לא היתה מקבלת צו פינוי. ה' לו סיפר גם כי ב-5 לחודש זה ניתנו עוד 145 צווי החרמה באותו אזור לערבים". ב-14.3.1947 פסק בית הדין העליון⁷⁶ כי "למושל מחוז חיפה היתה הסמכות להוציא פקודת נישול ואפילו אם היא כרוכה בהפליה גזעית, מכיוון שפינוי הדירות היה הכרחי לשמירת הבטחון הציבורי" ודחה את תביעת דינה קאסאק.

אפרים שטרן מבית רינו בשדרות הנשיא 40⁷⁷ העיד על הפינוי בשנת 1946 כנער: "אני זוכר שהשטח שפונה מיהודים היה בערך מרחוב ברנדיס עד תחילת שדות הצנובר (הנשיא) במקביל פנורמה (יפה נוף) והתשבי. מפינת סטלה מאריס לכל הכיוונים עד למנזר הכרמליטי של הגברים ומשם למטה עד פאתי קרית אליעזר של היום. אני זוכר שפנו כל היהודים. אינני זוכר אם פונה גם המיעוט הערבי (דוגמת בעל הבית שלנו מר רינו). אני לא בטוח אבל נדמה לי

⁷⁰ ה- Palestine Post מ-21 בפברואר 1947 (עמ' 3) מספר על שלוש משפחות ערביות שקבלו צווי פינוי ב-15 לחודש וביום פרסום הגליון פינו דירותיהן ושוכנו במושבה הגרמנית.

⁷¹ 'חיפה – אסיפת המונים'. דבר 4.2.1947 עמ' 3.

⁷² 'Martial law to be tested in supreme court', Palestine Post, 12.3.1947, p1

⁷³ 'צו על תנאי בענין פינוי'. הארץ 17.2.1947 עמ' 3.

⁷⁴ 'הודעה על המנושלים בא"י נמסרה בבית הנבחרים'. על המשמר 4.4.1947 עמ' 1; 'מי ומי נושלו על-ידי הצבא'. דבר 6.4.1947 עמ' 4.

⁷⁵ 'נדחתה החלטת ביה"ד בענין החרמות בחיפה'. הארץ 13.3.1947 עמ' 2.

⁷⁶ 'גם הפליה גזעית בשם 'הבטחון הציבורי'. על המשמר 16.3.1947 עמ' 4; 'צוי הפינוי בחיפה ניתנו כחוק'. הבקר 16.3.1947 עמ' 4.

⁷⁷ שטרן אפרים. נער בבית רינו בשדרות הנשיא 40. התכתבות מייל 11.4.2011.

שעל הורי הוטל למצוא דיור חלופי, תוך זמן קצר. הדיור נמצא בדרך הים 57 אצל משפחת הויזר. עברנו לשם תוך כדי זה שהיינו רוב הזמן בעוצר שהוטל ע"י הבריטים לפחות בשעת החשיכה."

לצד המצוקה הפרטית הקשתה על כלל הישוב בכרמל הכללת הדרך הראשית, רחוב הצנובר (שדרות הנשיא כיום) באזור הבטחון. ד"ר אבנץ⁷⁸ במאמרו על פיתוח הכרמל התייחס אל ההחלטה כ"מיותרת" וכ"מענישה את האוכלוסייה השקטה של הכרמל" ואף הצביע על כך שבימי עוצר מקשה על הפעילות במוסדות הציבוריים (בית רוטנברג, בית החולים אמהות) ומסרבלת את התנועה בדרך קיתרוטש וכי ניתן היה להסתפק בכרמל הצרפתי בלבד. יש לציין כי בירושלים⁷⁹ מחו תושבים ערבים בשכונות קטמות ובקעה נגד אזור הבטחון במושבה הגרמנית בטענה שמזיק לכלכלת הסביבה ולחיים הנורמליים, "דרשו מהשלטונות להקים אזורי בטחון רק בשכונות היהודיות" שהטרור משתולל בהן". באזור בטחון זה בירושלים פונו אחרוני היהודים בסוף דצמבר 1947⁸⁰.

הפינוי ואכלוס אזור הבטחון

ב-6.2.1947 החל פינוי הבתים שהופקעו. נכון לאותו מועד הקיף האזור את השטח⁸¹ "מבית סוידאן ליד הגן של עבאס אפנדי, ברחוב ההר, עד לרחוב הצנובר 67, בהר הכרמל. לבית רוטנברג (בית הנוער), נכנס הצבא לגן ולצריף שבחצר. אל הבית לא נכנס. משפחות ערביות הגרות בשטח זה לא קיבלו צווי פינוי, אבל שתיים מהן החליפו מרצון את דירותיהן ועזבו את השטח המבוצר. בית החולים ליולדות 'אמהות', הנמצא בתוך האזור המבוצר, לא קיבל צו פינוי, ואילו לחדרי המגורים של בית הנוער נכנס הצבא; פעולת המוסד נפסקה. בבית תשאר רק מנהלת המשק ועוזרות אחדות. הרוגו בין המשפחות המנושלות גבר הבוקר, שעה שהאזור המבוצר נסגר ומכוניות המשא לא יכלו לגשת לבתים, שמהם רצו להוציא חפצים ורהיטים. עד עתה לא הומצאו מקומות מגורים למשפחות המנושלות." נישול נוסף נערך באותו יום בבנק ברקליס בדרך המלכים בחיפה, שם פונו באופן מיידי משרדי עו"ד ויינשל, חברת 'נחשון'.

הדירות פונו מיושביהן היהודים בן לילה או תוך ימים בודדים ולחלקם נמצאו פתרונות דיור מחוץ לשטח הצבאי⁸², בין היתר במושבה הגרמנית ובכרמל. חלק מהמפונים שוכנו במלון טלטש⁸³ במורד דרך הים, אשר שימש את הצבא הבריטי כבית החלמה וכמעון חיילים משוחררים. ולאחר שמפונו הכרמל חזרו לבתיהם – שיכנה בו ועדת המצב במלחמת השחרור את מפוני עין גב.

כתב 'על המשמר'⁸⁴ תיאר את הפינוי באזור הבטחון הבריטיים בירושלים, ושיקף מראות כאוטיים ועגומים, שככל הנראה היו רלוונטיים גם לחיפה: "דאגת השלטונות האזרחיים לסידור המנושלים מעטה. אנשים בנו בתים שנים בעמל, חיו חייהם בדירותיהם ולפתע באה פקודת 48' השעות'. ... התמונה הכללית שראיתי בתחומי הגירוש היא: שיירות ארוכות של מכוניות משא עמוסות רהיטים וכלי בית, ארגזים ותיבות, עגלות-יד, עגלות ילדים וערימות כלי בית בלתי ארוזים. ... האווירה היא אווירת בריחה. ליד הבתים ערימות של שברי כלים, ניירות ותמונות, וכלי בית ישנים שהעקורים משאירים אחריהם. אם כי הותר לבעלי דירות גדולות לאכסן רהיטים כבדים, אין הדיירים בטוחים, כנראה, בגורל החפצים שישאירו אחריהם."

⁷⁸ ד"ר אבנץ ח. שאלות הפיתוח של הר הכרמל. הארץ 2.5.1947 עמ' 4.
⁷⁹ 'פטיציה ערבית לביטול אזור-בטחון בשכונה הגרמנית'. המשקיף 18.9.1947 עמ' 1.
⁸⁰ 'בטחון רק בתוך אזור הבטחון'. הצפה 30.12.1947 עמ' 1.
⁸¹ 'היהודים מוצאים מהאיזור המבוצר בחיפה'. דבר 7.2.1947 עמ' 1.
⁸² בגנן המדינה (חטיבה 25 תת-חטיבה 0 מושל מחוז חיפה-ממשלת א"י) נמצאו תיקים רבים בענייני הפקעות באזור הסקר, הן של בתי ערבים הן של בתי יהודים.
⁸³ 'A new Haifa Hotel'. The Palestine Post 27.12.1949 P3.
⁸⁴ 'הצבא נכנס לדירות מוכנות ב'אזור המבוצר'. על המשמר 6.2.1947 עמ' 4.

כעבור שבוע, ב-13.2.1947, דיווח עיתון הבקר⁸⁵ על כניסת האזרחים הבריטים לאזור הבטחון, על נהלי הכניסה והיציאה ועל הכוונה לפתוח מכולת 'ספינים' (כנראה באזור רחוב חורשה): "כל האזרחים האנגלים נכנסו כבר לאיזור המבוצר שבהר הכרמל. כפי שנמסר לנו עוזבים את האזור רק על פי רשיון מיוחד משלטונות הצבא. האזרחים האנגלים היוצאים למקומות העבודה מחוץ לאזור עוזבים קבוצות קבוצות בלוויות משמר צבאי. נמסר לנו, כי בימים הקרובים יפתח ליד משאבת הבנוין לשעבר סניף של 'ספינים', חנות מכולת – בשביל האנגלים בתוך האזור. שלטונות הצבא פינו בנינים אחדים במרכז הר הכרמל וכל המשרדים הצבאיים הועברו לתוך האזור המבוצר. השמירה על הבתים הריקים שפנו – בידי הלגיון הערבי." עוד דווח בכתבה על נישול בית דירות בבת-גלים, ברחוב השרון מול המחנה הצבאי. לאזור הבטחון בכרמל הצפוני נכנסו העובדים החיוניים מבין הפקידות הבריטית, בהם יחידות שונות של הצבא הבריטי, חברת הנפט העירקית (I.P.C Iraq Petroleum Company) ובתי הזיקוק (C.R.L Consolidated Refineries Ltd) פונו מדירות ברחבי העיר אל המתחם הסגור⁸⁶ ואילו משפחותיהם פונו מהארץ⁸⁷. מספר ימים לאחר אכלוס אזור הבטחון ביקר⁸⁸ במקום הנציב העליון ונפגש עם אזרחים בריטיים, במסגרת סיור בבתי הזיקוק, בבית המכס, בבית יורדי הים ובמטה המשטרה. בדומה למתחם הירושלמי שזכה לכינוי 'מצודת בוויין' לכבוד שר החוץ הבריטי אויב העליה היהודית לארץ, ארנסט בוויין (או בלעג 'בווינגראד'⁸⁹) – הוצמד למתחם החיפאי הכינוי 'הגטו הבריטי'⁹⁰.

מר וו. ק. סמיתרס ממחלקת המכס, למפקח אזורי של תחום הבטחון בהר הכרמל, כולל שכונות סטלה מאריס, כרמל צרפתי, רמת התשבי ודרום מזרח עד לרחוב דפנה. משרדו נמצא בגייטלודג' בצומת רחוב טשרניחובסקי והיה אחראי לאספקת שירותים לדרי המתחם לצד רשיונות וביקורים⁹¹. אמנם לא נמצאה במהלך המחקר תכתובת בנושא, אולם סביר כי בדומה לנעשה בירושלים הוקף אזור הבטחון בגדרות תיל, הכניסות והיציאות רק דרך שערים מיוחדים והמעבר – ברשיונות מיוחדים⁹².

בית עזיז מיקאתי ברחוב יפה נוף 34 (מלון אפשטיין/טלטש) הוסב למחנה (ושמש את צה"ל עד שלהי שנות ה-90); ברחוב בית-אל בין פעלה עד מלחמת העצמאות תחנת שידור בריטית⁹³. במעלה שדרות הנשיא פעלו משרד הרווחה הצבאי (Welfare Office), שק"מית (NAAFI) הכרמל, מפקדת וכנסית אזור מס' 15⁹⁴.

בין הרחובות בית לחם מדרום, בשיר (זאב ז'בוטינסקי) מצפון, ענתות במזרח ועדולם במערב נבנה מחנה צבאי בריטי⁹⁵ ובו ביתנים במידות 8*18.5 מ', ככל הנראה מטיפוס ניסן בקירוי גגות פח קמורים⁹⁶, מהם נותרו מבנים בודדים שגגותיהם הוחלפו. ברחוב בית לחם 16 הוצב תותח נ"מ בריטי, שנותר שם גם אחרי סיום המנדט⁹⁷. המרכז המסחרי

⁸⁵ 'עוד בית הוחרם בבת-גלים, בחיפה'. הבקר 13.2.1947 עמ' 4.
⁸⁶ גם רות צוקר הזכירה את הפינוי בזכרונותיה 'אני? מרגלת?' (1997), עמ' 129-126.
⁸⁷ דבר 6.2.1947 עמ' 6. באותו עמוד מצוין כי ארתור ספיני מייסד רשת בתי הבלב, שהתגורר בשדרות הנשיא 6, קיבל רשות להשאר בארץ.
⁸⁸ 'Government House'. The Palestine Post 23.2.1947 P2.
⁸⁹ לרחוב סטורס מאחורי דרך יפו, סביבו נמתחה גדר תיל שפצעה עוברים ושבים הוענק הכינוי 'רחוב הייסורים' לכבוד ויה דלרוזה.
⁹⁰ 'רחוב יסורים' חדש בירושלים'. הבקר 17.11.1946 עמ' 4.
⁹¹ 'עם סגירת איזור הבטחון בחיפה'. הצפה 17.2.1947 עמ' 4.
⁹² 'הפקידות הבריטית מסתגרת מאחורי כדרי התייל'. הצפה 9.2.1947 עמ' 1.
⁹³ זיהוי ע"י יגאל לוסין (ראיון טלפוני 10.4.2011) מפיק הטלוויזיה, שהתגורר בנעוריו משנת 1950 בבית הדירות בעובדיה 35.
⁹⁴ In & around Haifa: Welfare Handbook for the Guide map of Haifa, printed by Sarafand Section, August 1945. מתוך חוברת 'Haifa: Welfare Handbook for the In & around Haifa: Welfare Handbook for the forces' באדיבות עו"ד אלי רומן.
⁹⁵ זיהוי המחנה ע"פ צו בית משפט מיום 23.10.1951 בתיק בנין 351615, המתייחס לרחוב בשיר 19 (כיום זאב 25); פרטיכל ישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 24.1.1955 בתיק בנין 541242;
⁹⁶ אורן אריה, גדל ברחוב זאב. התכתבות מייל 27.6.2020.
⁹⁷ אורן אריה, גדל ברחוב זאב. התכתבות מייל 27.6.2020.

סטלה מאריס ברחוב טשרניחובסקי הוקם תחת בסיס מנדטורי, שבשנים הראשונות לישראל שימש כמעברת 'מעונות דבי'⁹⁸. ברחוב דוד מרכוס, בגב בית הספר טשרניחובסקי, נותרו מספר בונקרים, כנראה מתקופת המנדט⁹⁹.

מדיניות

התהליך דמה להקמת אזורי הבטחון הבריטיים בלב ירושלים סביב מגרש הרוסים והמקטע הסמוך בדרך יפו. בירושלים חל צו הפינוי מקיץ 1946 ומרכז העיר קיבל אופי מבוצר, נחסם בגדרות תיל ופיקוח של גפירים חיילי הלגיון הערבי, לצד פגיעה במסחר העברי בעיקר ללא פיצויים¹⁰⁰. אזור בטחון א' כלל את המושבה הגרמנית. אזור בטחון ב' כלל כשליש מתושבי רחביה, כאלפיים אנשים, אשר נושלו על-ידי השלטונות ומרביתם לא סודרו כלל או לכל היותר בסידור ארעי¹⁰¹. גבולות האזורים המבוצרים הורחבו בין היתר גם סביב הצירות האמריקאית באוקטובר 1947, לאחר שהוטל שם רימון יד¹⁰² סביב המוסדות הלאומיים ברחביה¹⁰³ וסביב שכונת טלביה¹⁰⁴, מתוך שיקולים פוליטיים בריטיים וכענישה קולקטיבית¹⁰⁵, תוך כדי מלחמת השחרור.

אזור בטחון דומה 'מצודת תל-אביב'¹⁰⁶ הוקם מסביב לבית הדר ברחוב הרכבת, וכלל את מרכז הבולשת, תחנת הרכבת תל-אביב דרום ומבנים שהופקעו סביבם¹⁰⁷. בתים ברחוב מקוה ישראל הוקפו בגדר תיל¹⁰⁸ ופתרונות דיור לא תמיד הועמדו על-ידי השלטונות לדיירים¹⁰⁹.

יש לציין כי במהלך תקופת הריכוז באזור הבטחון המשיכה אסטרטגיית הפינוי כשיטת ענישה קולקטיבית. בחיפה הוצאו באפריל 1947 צווי פינוי ל-35 דיירי טבריה 24, ולבתים מס' 36 ו-41 ברחוב בן-יהודה בהדר הכרמל בעקבות פיצוץ סמוך של מכונית צבאית על מוקש, ובוטלו בסופו של דבר¹¹⁰. בחודש יולי אותה שנה דיירי הרצל 65 בהדר בגין פיצוץ מוקש והחשמונאים 3א' והחשמונאים 5 בגלל פצצות שנמצאו ליד בית החולים רוטשילד¹¹¹.

סיום Operation Polly

ב-30.9.1947 הסתיים¹¹² רשמית 'Operation Polly' בתום שמונה חודשים. השיפור במצב הבטחון איפשר לממשלה להחליט לאפשר חזרת נשים ומשפחות להתגורר בארץ, למעט ירושלים, ולרשויות לבדוק אפשרויות השבת האזרחים באופן מאורגן.

בנובמבר 1947¹¹³ הורשו האזרחים הבריטיים לשוב לבתיהם הקודמים מחוץ לאזור הבטחון, אך בחלקן שוכנו המגורשים היהודים. השלטונות ביקשו לנשל שנית את היהודים לנוחיותם של הבריטים. כיוון שחלק מהדירות באזור הבטחון היו

⁹⁸ וינר רות. ראיון טלפוני 8.5.2011.

⁹⁹ אורן אריה, גדל ברחוב זאב. התכתבות מייל 27.6.2020.

¹⁰⁰ 'השלטונות הצבאיים משלימים בקבץ מהיר את 'מצודת ירושלים'. הארץ 26.8.1946 עמ' 4.

¹⁰¹ 'ירושלים – כאלפיים נפש נושלו'. דבר 11.2.1947 עמ' 4.

¹⁰² 'הצירות האמריקנית לאזור המבוצר'. על המשמר 15.10.1947 עמ' 4.

¹⁰³ 'ירושלים – נדחתה הדרישה להרחיק את איזור הבטחון מהמוסדות'. הצפה 9.2.1948 עמ' 4.

¹⁰⁴ 'הממשלה מגשימה 'חלוקה בהתאם לרצון הכנופיות'. על המשמר 16.2.1948 עמ' 4; 'איש מגן נהרג בירושלים' הארץ 17.2.1948 עמ' 4.

¹⁰⁵ "שוב האמצעי הבדוק, זה המנוסה, עונש קיבוצי הוטל על ירושלים." 'הגזרה החדשה'. קול העם 30.12.1947 עמ' 4.

¹⁰⁶ 'מצודת תל-אביב' מסביב לבית הדר'. הבקר 3.2.1947 עמ' 4.

¹⁰⁷ 'אזור בטחון' ופינויים בדרך יפו-ת"א'. המשקיף 1.9.1946 עמ' 4.

¹⁰⁸ 'הצבא עומד על ביצוע גזירת הנישול'. דבר 4.2.1947 עמ' 1.

¹⁰⁹ '64 נפשות יושלכו לרחוב'. דבר 8.12.1946 עמ' 4.

¹¹⁰ 'צו פינוי כעונש נגד 28 משפחות בהדר הכרמל'. הבקר 13.4.1947 עמ' 3; 'סכנת החרמות בחיפה'. הצפה 6.4.1947 עמ' 4; 'סכנת החרמות בחיפה'. הצפה 6.4.1947 עמ' 4; 'אחרי ביטול צו הפינוי בחיפה'. קול העם 15.4.1947 עמ' 4.

¹¹¹ 'בחיפה פונו יהודים מבתים שלידם נמצא חומר נפץ'. הבקר 27.7.1947 עמ' 4; '35 משפחות נושלו מדירותיהם בחיפה'. קול העם 29.7.1947 עמ' 4.

¹¹² 'Operation Polly is over. The Palestine post 1.10.1947 P1.'

עדיין בשימוש הצבא שלמעשה הותיר את האזור הסגור על כנו כולל ההגבלות שהוטלו בתוקף, משמע – שהתושבים שהורשו לחזור יאלצו לחיות בין גדרות, ללא רשות כניסה למבקרים ולאורחים ואף לרופאים, ובאזור שההליכה בו מסוכנת בחשכה בשל דריכות הכוחות. נציגי היישוב שניסו לדון בנישול החוזר עם מושל המחוז לא נענו, וגם פניות לאמצעי התקשורת כולל התמיהה¹¹⁴ " *Nobody understands the necessity for maintaining the restrictions of the security zone as the British civilians for whose security it had been created are moving out. Whose security are the authorities concerened with now?* " העלו חרס.

חלק מהדירות הוחזרו לתושבים כבר בשנת 1947, בעיקר דירות ששמשו מגורי אזרחים בריטים (שפוננו מדירות ברחבי העיר) – דירות ששמשו את הצבא נותרו בידי כוחות הבטחון הבריטיים ובהמשך בידי צה"ל. חלק אחר מהתושבים לא חזר מהסיבות שפורטו לעיל, עד להקמת מדינת ישראל.

ב-27.6.1948 התפרסמה בעיתון ה-Palestine Post¹¹⁵ ידיעה לפיה אזור הבטחון בכרמל הצרפתי יועבר לרשויות היהודיות בבוקר האחד ביולי. ידיעה בעיתון הארץ ביולי 1948 שיקפה תמונת מצב של הנעשה באזור הבטחון¹¹⁶: " *בימים אלה חוזרים לדירותיהם המנושלים מחלק הר-הכרמל, שבזמן הכיבוש הבריטי שימש איזור בטחון ונסגר אחרי כן על-ידי צבא ההגנה. חוץ מ-5 בתים יהודיים, שהוחרמו על ידי הצבא, שלדייריהם עדיין לא נמצא סידור סופי חזרו כבר כמחצית המנושלים לבתיהם. בית פנסיון אחד הוחרם על ידי שלטונות אזרחיים לאיכסון מפונים. על בית אחר מתנהל עוד משא ומתן עם המוסד שהחרים. עם חזרם של המנושלים מתברר, שעוד ב-3 השבועות האחרונים בוצעו גניבות רבות בדירות שהיו פתוחות. מקווים שבשבוע הבא תוחזר גם התחבורה דרך האיזור לקדמותה.* "

עזיבת התושבים הערבים את העיר במלחמת עצמאות

בין דצמבר 1947 למרץ 1948 ניהלו עו"ד נפתלי ליפשיץ מטעם ההגנה ושופט השלום אחמד ח'ליל מהצד הערבי מגעים חשאיים להשגת הפוגה בין יהודים לערבים¹¹⁷. ב-21.4.1948 פינו הכוחות הבריטיים בראשות סטוקוול את העיר והתרכזו באזור הנמל, במחנות צבא בקרבת העיר ובמחנות באזור סטלה מאריס¹¹⁸. בהתאם לכך התרכזו התושבים הנוצרים שלא עזבו את העיר ללבנון בכרמל הצרפתי ובאזורים נוספים תחת שליטה בריטית¹¹⁹. במלאת 25 ימים עד סיום המנדט הכריז עיתון המשקיף¹²⁰ כי " *בחיפה יוקם אזור בטחון בריטי והעיתונאים הבריטיים בירושלים הוזמנו כבר לעבור אליו. כן תעבור לשם מפקדת הצבא ושארית השלטון האזרחי.* "

אביב 1948 היה נקודת מפנה בתולדות ארץ ישראל בכלל והשכונה בפרט. בסופן של 22 שעות לחימה השתלטו כוחות ההגנה במסגרת 'מבצע ביעור חמץ' על עורקי התנועה בעיר, והשליטה בה עברה לידי היהודים. נכבדי העדה הערבית ביקשו לברר את תנאי הכניעה שתציב ההגנה ולשם כך נפגשו עם נציגי היהודי בנוכחות מפקדת דיביזיית הצנחנים הבריטית הגנרל סטוקוול. תוך כדי הפגישה נועצו בועד הערבי העליון בבירות, שהורה להם לעזוב את העיר באופן מיידי ללא כניעה, כיוון שפלישת צבאות ערב קרובה. בקשתו של שבתאי לוי כי יקבלו את תנאי הכניעה ויישארו בעיר לא נענתה. מרבית ערביי העיר עזבוה באותו לילה למעט 3,000 ערבים שבחרו להשאר בואדי ניסנאס

¹¹³ 'פינוי מספר 2'. הארץ 10.11.1947 עמ' 2.

¹¹⁴ מכתב בעילום שם מ-11.11.1947 P4. The Palestine Post 17.11.1947 'Security for whom?'

¹¹⁵ 'Security zone Handed over'. The Palestine Post 27.6.1948 P1.

¹¹⁶ 'מנושלי הכרמל חוזרים'. הארץ 21.7.1948 עמ' 2.

¹¹⁷ גורן תמיר. המנהיגות הערבית בין הפיקוד הבריטי ל'הגנה'. חיפה היסטוריה מקומית. עמ' 191.

¹¹⁸ מרקוביציקי יעקב. המערכה על חיפה וסביבותיה במלחמת העצמאות. מתוך 'חיפה בהתפתחותה 1918-1948', ידב"צ, עמ' 201.

¹¹⁹ תמיר גורן מנה את השכונות עבאס, המושבה הגרמנית, תחנת הכמל וזיתון. מדוע עזבו התושבים הערבים את חיפה? עיון בסוגיה חצויה. קתדרה 80, ידב"צ, עמ' 204.

¹²⁰ 'לוח הפינוי'. המשקיף 20.4.1948 עמ' 2.

ובואדי סאליב¹²¹. בכרמל הצפוני, בכרמל צרפתי וברמת התשבי כמעט ולא נותרו תושביו הערבים של המקום. הרכוש שעזבו נתגלגל לרשות האפוטורפוס הכללי לענייני נפקדים.

יחידות צבא באזור

לפי 'מוצג א' לדו"ח של הועדה לבירור דיור ושיכון צבאי בחיפה' מנובמבר 1948 מתוך 1207 חדרים בעיר חיפה (מהם מבעלות ממשלה, מכוח הסכמים עם הכנסיות, מבעלות ערבית, מבעלות רכוש נטוש ומבעלות יהודית) – היו 339 חדרים על הר הכרמל (לא צוינה חלוקה לשכונות משנה). בחלק מהנכסים שוכנו זמנית ילדי ישובי הספר (דוגמת ילדי קיבוץ שער הגולן בבתי רמת התשבי).

אמנם בפתיחת הדו"ח צוין במפורש כי "אילו היתה מטרת ההפקעה, כמו בכרמל הצרפתי ובכרמל הצפוני, הקמת איזור בטחון, על מנת לשמור על נתינים בריטיים, הרי עם עזיבתם הוחזרו לדיירים המנושלים זכויותיהם באופן אוטומטי אולם בהמשך הסקירה צוין כי "גם הדיירים שגרו בבתים אשר הופקעו לטובת נתינים בריטיים מתלוננים על זה, שאחרי עזיבת האנגלים האלה לא יוכלו לשוב לדירותיהם מפני שהדירות האלה נמסרו על יסוד פרוטקציה לאנשים אחרים. ... הועדה רואה לעצמה חובה לקבוע שהטענות ... ושל הדיירים המנושלים הן מוצדקות בחלקן".

הדו"ח מנה את יחידות הצבא באזור הרכס, רובן ככולן (למעט בית בירם באחוזה) – בכרמל הצפוני ומורדותיו (כולל הגדה הצפונית של דרך הציונות מחוץ לשטח הסקר), ברמת התשבי ובכרמל צרפתי.

מחנה מרכוס

הצורך בהקניית יסודות ושפה לחיילים העולים עלה תוך כדי מלחמת השחרור. ארוע מכונן היה נפילת האלוף דוד מרכוס, בן למשפחת מהגרים יהודים מרומניה שגדל בניו-יורק בחינוך יהודי וכללי, ולאחר לימודים בקולג' זכה להכשרה באקדמיה הצבאית ווסט פוינט. לאחר שירות צבאי ועבודה אזרחית כעורך דין התנדב לשירות במלחמת העולם השנייה, והשתחרר בדרגת קולונל. במלחמה נחשף לזוועות השואה במחנות והתגייס ל'הגנה' לקריאת בן-גוריון. מרכוס הגיע לארץ בינואר 1948, גיבש המלצות על בניית סדר הכוחות של הארגון ומונה לפקד על חזית ירושלים. בליל ה-11.6.1948, שעות לפני ההפוגה הראשונה בקרבות, יצא מהמחנה הצבאי בכפר אבו-גוש וכשבִּיקש לחזור למחנה נשאל על-ידי הזקיף הדרוך מיהו, ענה באנגלית ונורה על-ידו בשל אי ההבנה הטרגית.

מות 'האלוף סטון' טלטל את צמרת הכוחות והיווה זרז להקמת מוסד קליטה לחיילי מח"ל (מחלקת חו"ל). כדברי קצין הסברה אל אל מטכ"ל / מת"ם מיום 4.7.1948 בנושא 'מחנה מרכוס'¹²²:

1. דבר הצטרפותם של אלפים מבין העולים ל"צבא ההגנה לישראל" – מחייב פעולה מיוחדת להקלת הקלטותם בתוך שורות הצבא ולזרז תהליך התחילותם.

2. באנו בדברים עם 'בית הנוער רוטנברג' על הר הכרמל בחיפה ומפעל זה על מדריכיו ומכשיריו הלימודיים מעמיד את עצמו לרשותנו לביצוע הפעולה הנ"ל. המחנה ייקרא על שמו של דוד מיכאל מרכוס, מפקד חזית ירושלים.

3. אכ"א 1 מעמיד לרשותנו מחוזרים בני 100 איש, מבין בני גח"ל ל-10 ימים – בהם ילמדו את השפה, ידיעת הארץ וכמה בעיות ראשוניות של תנאי ומגמות מלחמתנו."

כמפקד המחנה מונה ברוך רובינשטיין והמחנה פעל תחת חיל החינוך.

- בית רוטנברג, הנשיא 77 / יפה נוף 68 – בבעלות קרן פנחס רוטנברג, ששימש בחלקו את הצבא הבריטי (CREC3)¹²³ ובחלקו ארגוני נוער עברי, נמסר למחנה מרכוס לשמש קורסים לתרבות לגח"ל. המחנה הצבאי שעל יד בית

¹²¹ מרקוביצי יעקב. המערכה על חיפה וסביבותיה במלחמת העצמאות. מתוך 'חיפה בהתפתחותה 1918-1948', ידב"צ, עמ' 201.
¹²² קצין הסברה (דב) אל מטכ"ל/מת"מ, אכ"א 1 וברוך רובינשטיין בנושא 'מחנה מרכוס' מיום 4.7.1948. ארכיון צה"ל, תיק 6127-115.

רוטנברג שימש שיכון נוסף למחנה מרכוס. קומה ב' של הבנין והצריף באותה קומה שימשו את שירות אכסון כשיכון לחייליו, והאולם בבנין שימש לצרכי אימונים.

- קפה בלוי, במקור בבעלות אדגר קלרק, ברחוב יפה נוף 53 (כיום בשטח הבהאיים¹²⁴) ואשר שימש את הצבא הבריטי – הוקצה למחנה שירות אכסון ובחלקו נמסר למחנה מרכוס הסמוך באופן זמני.
- הנשיא 50-52 (מופיע בדו"ח כרחוב אורנים 48) – בית אחים אבו זייד, שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק עם עזיבתם והועמד למשרדי מטה מחוז הצפון ובהמשך כמחנה מרכוס של חיל החינוך.
- יפה נוף 34 (מופיע בדו"ח כאורנים 45) – בית עזי מיקאתי (לשעבר מלון הרצליה / טלטש, בדו"ח: עבדול סית' מוקטי?), שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק עם עזיבתם והועמד למשרדים ושיכון של שירות האכסון, מודיעין, מרכייה, תרבות וקשר מטה מחוז הצפון. לפי מסמך אחר קומה ב' הוקצתה לחיל האוויר¹²⁵. בהמשך כמחנה מרכוס של חיל החינוך. המבנה נודע כ'בית המילואים' ושימש את צה"ל עד שנות ה-90.

מבנים נוספים בשירות הצבא בשטח הסקר

- הנשיא 40 – בית תאופיק רינו, שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק עם עזיבתם והועמד לרשות מחוז הצפון לשיכון פלוגת מט"ח מחוז צפון.
- התשבי 66 – בית תאופיק רינו, שימש את הצבא הבריטי. שולה לויטל¹²⁶, ילידת 1942 שהתגוררה בדירת הקרקע בכניסה הדרומית של הבנין עם משפחתה העידה כי "בשנת 1948 שימשה הדירה שלנו כ'מטבח' של חיילי הוד מלכותו, שבישלו באש על הרצפות, שאמי נאלצה לקרצף מהן שכבות אפר, כשחזרנו מה'גולה' ב-1949"
- הנשיא 43 / יפה נוף 32, שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק עם עזיבתם. המבנה הדרומי הפונה לשדרות הנשיא (בית מחמד אבו זייד) שימש משרדים ומרפאות של השירות הרפואי, והמבנה הצפוני (בבעלות קמל רינו) משרדי צומת הקשר ודירה ריקה. מספר חדרים בשתי הכניסות הועמדו למגורי קצינים¹²⁷.
- רחוב חורשה, בית קופמן. ייתכן שהכוונה לבית ד"ר היינריך קופרמן (Kupferman) ברחוב חורשה 1 / יפה נוף 24. שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק עם עזיבתם, הוצא צו הפקעה והמבנה הועמד לרשות חטיבה 2 (כרמלי). מספר חדרים בבנין הועמדו למגורי קצינים / חיילים / אזרחים. ברשימה של שירות אכסון¹²⁸ צוין כי הבנין שימש את מטכ"ל אג"א (בקומת המרתף, שהדייר בה יולין גוט שני חדרים; בקומת הקרקע, שהדיירה בה דניאל שפסהנדלר חדר אחד; בקומה א' שהדייר בה גרינפלד פלק – שני חדרים).
- רחוב חורשה 3, בית ד"ר פאול מוזס (בבעלות Irani estate limited). מספר חדרים הועמדו לרשות משפחות קצינים / חיילים / אזרחים. סביב הקצאה זו התעוררה בעיה מול ד"ר אוטו לוי בשנת 1949¹²⁹. לוי, בעל דירה בבית מוזס ברחוב חורשה נושל מדירתו על-ידי שלטונות המנדט, ושוכן בבית קורץ ברחוב אילנות 19. לאחר תום המנדט לא הורשה לחזור לדירתו, משום שהופקעה למשרדי חטיבה 2 של צה"ל, ולאחר פינוי המטה – נמסרה לרס"ן סלומון. על-מנת לפצות את ד"ר לוי ביקש קצין אג"א צפון ממטכ"ל/ אג"ת/ אכסון להפקיע את הדירה בה

¹²³ א. גרוסמן בשם סא"ל קצין אג"א צפון אל משרד מחנה מרכוס בנושא 'שיכון נוסף למחנה מרכוס' מיום 31.10.1948. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.
¹²⁴ תיק בנין 362324.
¹²⁵ תכתובות שונות מדצמבר 1948 ארכיון צה"ל, תיק 21-274.
¹²⁶ לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.
¹²⁷ ברשימה של שירות אכסון מצוינים דימנט (3 חדרים בקומה א'), סרן טיכו (2 חדרים בקומה א'), גניה ורנר (חדר אחד בקומה ב'). ארכיון צה"ל, תיק 26-274-1952.
¹²⁸ ארכיון צה"ל, תיק 26-274-1952.
¹²⁹ קצין אג"א צפון אל מטכ"ל/ אג"א/ אכסון בנושא 'בקשת הפקעה' מיום 26.1.1949. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.

התגורר לוי ולתת לו בה כיסוי חוקי. לפי הדו"ח¹³⁰ ברחוב חורשה בכרמל הצפוני "בבתים אשר היו תפוסים במשך זמן מסוים ע"י מטה חטיבה 2, מציעה הוועדה להחזיר לדיירים המנושלים את דירותיהם הקודמות תמורת הדירות שהם תופסים היום ושצריכות להמסר לרשות הדיירים שתופסים כיום את הבתים הנ"ל ברחוב החורשה. נראה לנו כי לדיירים מנושלים נעשה עוול ויש לתקן את העוול מיד ללא דיחוי". ברשימה של שירות אכסון¹³¹ צוין כי הבנין – בבעלות ארני בע"מ שימש אף הוא את מטכ"ל אג"א (לשלושה חדרים בדירת רדליך בקומת הקרקע הועברו משרדי שירות אכסון מבית בוטגי, לחדר בדירת גב' מנקס בקומת הקרקע הועברו משרדי אג"א צפון מ'וינדזור' ולשלושה חדרים בדירת כתריאל סלומון בקומה א') - משרדי מטכ"ל אכ"א.

• דה וינצ'י 10, בית רינו. על גג המבנה היתה עמדה בריטית. בתקופת המנדט שימש המבנה ככל הנראה מועדון נגדים¹³².

• דה וינצ'י 4, בית ד"ר ויגרט, הועמד לרשות ד"ר עציני בחוזה עם בעל הבית ע"י שירות אכסון באג"א. בתקופת המנדט שימש המבנה ככל הנראה מועדון קצינים¹³³.

• בית סוידאן הנכלל בסקר זה היה בחלקו ריק עם כיבוש העיר והופקע (למעט דירת דירה אחת) לצורך בית החלמה של שירות רפואי שיקום¹³⁴. דירות בבית סוידאן נמסרו אחרי המלחמה לקציני צה"ל¹³⁵ ולמשפחות מח"ל¹³⁶, כפי שעולה מתכתובות. כמו כן התעוררה בעיית פולשים שטופלה על-ידי מטה מחוז חיפה¹³⁷. בית סוידאן שימש כתובת אפשרית לפינוי משתכנים במלון 'הוד הכרמל'¹³⁸ בבעלות פרידמן ברחוב אלחנן, שהועבר לחברת IPC (חברת הנפט העירקית), ואליו נכנסו לצד משוכני ההגנה גם פולשים.

מחוז לשטח הסקר ובשוליו

- טשרניחובסקי 1 (בית דירות של Philip Zahlan) בחלקו, שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק, והועמד למטה גדוד 202 כמשרדים. לשני חדרים במרתף פלשו.
- טשרניחובסקי 7 (בית ג'יריס צהיון), אף הוא שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק, והוקצב למשרדי המודיעין, אך לכל הבית פלשו.
- טשרניחובסקי 27 (בית מארי וג'מל חביבי) הועמד לרשות סא"ל גרשון זק ראש חיל הים.
- טשרניחובסקי 29 (בית אגנס חורי) שימש את הצבא הבריטי, נמצא ריק, ויועד לבית חולים חטיבתי של חטיבה 9. לאחר יציאת צה"ל ועד לשנת 1967 שימש מרפאת קופת חולים כללית¹³⁹.

¹³⁰ 'מוצג א' לדו"ח של הוועדה לבירור דיור ושיכון צבאי בחיפה' מנובמבר 1948. ארכיון צה"ל, תיק 26-274.

¹³¹ ארכיון צה"ל, תיק 26-274-1952.

¹³² גינת ליאורה. דיירת דה וינצ'י 10 מאז 1980. ראיון טלפוני מיום 4.8.2021. את המידע שמעה מפי שכנה אריה לביא, פנסיונר של המשטרה.

¹³³ גינת ליאורה. דיירת דה וינצ'י 10 מאז 1980. ראיון טלפוני מיום 4.8.2021. את המידע שמעה מפי שכנה אריה לביא, פנסיונר של המשטרה.

¹³⁴ עובדה אשר עשויה להסביר את הכשרת הבנין הסמוך, הצלבנים 31 (במקור בבעלות רפול נאחאס Nahas ובתכנון האדריכל עיסא חזבון Hazboun), על-ידי משרד הבטחון אכ"א למגורים עבור נכה מלחמה בשנת 1959 ואף תכניות שינויים משנת 1979. מינהל הנדסה חיפה, תיק בנין 451407.

¹³⁵ למשל דירה בת 5 חדרים, שנמסרה למשפחת סא"ל יצחק פונדיק ולמשפחת רס"ן י. ליטואר, אליה הוכנס גם רס"ן אהרן רבינוביץ'. קצין סעד מרחבי אל מטכ"ל / אג"א / אכסון בנושא 'בית סוידאן' מיום 10.10.1948. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.

¹³⁶ מ"מ קצין אג"א צפון אל ? בסיס 5? בנושא 'דיור למשפחות מח"ל' מיום 19.12.1948. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.

¹³⁷ קצין אג"א צפון אל מטכ"ל / אג"א / אכסון בנושא 'בית סוידאן' מיום 18.1.1949. ארכיון צה"ל, תיק 21-274; ראש שירות אכסון סא"ל בלכטובסקי אל מטכ"ל / אג"א / אכסון שנוא 'בית סוידאן' מיום 23.1.1949. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.

¹³⁸ קצין ההפקעות צפון אל מדור האפקעות והשכירויות בנושא 'מלון הוד הכרמל שיך לחברת אי. פי. סי' מיום 6.12.1948. ארכיון צה"ל, תיק 21-274.

¹³⁹ שק נעה. (2011). סקר מבנים ואתרים לשימור בכרמל צרפתי ורמת התשבי. נערך עבור המועצה לשימור אתרי מורשת.

- רחוב זאב (בשיר 9 בית סבה, בשיר 20 בית קופטי, בשיר 22 בית אנטון קוסייב) – שימשו כולם את הצבא הבריטי, נמצאו ריקים והועמדו לטובת גדוד ח"ן לשיכון (בשיר 22 גם מרפאה). מבנה נוסף שהועמד לטובת גדוד ח"ן ברחוב שימש בחלקו את הצבא הבריטי ובחלקו את IPC.
- בתי דירות ברחוב זאב 8 (בשיר 4, בית סלמה חביבי), זאב 12 (בשיר 8, בית רפול ג'בור) וזאב 11 (בשיר 5 או כנראה 7) הועמדו לרשות משפחות קציני חיל הים וצה"ל בכלל, בהם אלוף חיים לסקוב ורס"ן בן-דב.
- מנזר הכרמליטים, ששימש את הצבא הבריטי, הופקע לטובת משרדי מטה חיל הים.
- בנין המגדלור במנזר הכרמליטים, ששימש את הצבא הבריטי, הופקע לטובת משרדי מטה חיל הים.
- בית בוטאג'י בדרך ההר (שדרות האו"ם / הציונות), ששימש את C.R.L, הופקע לטובת שיכון ילדי הספר ואחר-כך למשרדי אג"א צפון.
- מלון וינדזור אנקס בבעלות משפחת בוטאג'י בדרך ההר (שדרות האו"ם / הציונות 82), ששימש אף הוא את C.R.L, הופקע לטובת שיכון ילדי הספר ואחר-כך למשרדי אג"א צפון.
- תחנת שידור של חיל הים (JCLA) נוסף על זו שבאחווה¹⁴⁰.

יפה נוף 16 (בית הרופא ד"ר זורוב) הוחרם על-ידי שלטונות המנדט כחלק מאזור הבטחון ועם קום המדינה הועבר לחזקת צה"ל, ששיכן בו קצינים מחיל הים. בקומה התחתונה התגוררו משפחות הקצינים זכאי וקצמן ובקומה העליונה אלכסנדר (שורה) פישמן, בוגר המוסד לעליה ב', ממונה על הרכש והאפסנאות בחיל בדרגת סא"ל. עם רעייתו שרה וילדיהם אילנה, אריה ורחל¹⁴¹.

¹⁴⁰ תכתובות שונות מדצמבר 1948 ארכיון צה"ל, תיק 21-274.

¹⁴¹ פישמן אריה. מודד מוסמך ובוגר לימודי שימור מורשת הבניה באוניברסיטה תל אביב. התגורר עם הוריו בבית ברחוב חורשה פינת יפה נוף בשנת 1948 ומשם עברו לבית ברחוב יפה נוף 16. ראיון טלפוני ביום 5.8.2021.

'Operation Polly' Is Over

Operation "Polly" ended yesterday after eight months, and, with certain restrictions, the Palestine Government has decided to relax the ban on British wives and families living in Palestine, it was officially stated in Jerusalem yesterday.

Persons who may be granted permission to return were advised to take into account Mr. Creech Jones's statement on the subject of the British evacuation.

The security position is now considered to be such as to allow back all wives and families living outside Jerusalem. The position in the capital is still under consideration. The Government, it is stated, wishes to allow all ex-residents of Jerusalem to come back, but no guarantee of return can be given until the situation has been examined.

The authorities are investigating shipping facilities from the U.K., and a further announcement is to be made shortly. Until then, individuals are asked by the Government not to make personal application for passage. People who left Palestine for Middle East countries should apply to the District Commissioner concerned for permission to return.

About 1,400 wives and families of British civilians, police and soldiers were evacuated when "Polly" was introduced.



[6] פניו מספר 2

מן המשפחות היהודיות, שנושלו לפני חדשים מספר מהר הכרמל בעת ביצוע פעולת "פולי", והועברו לדירות בעיר, דורשים עתה השלטונות, שיחזרו לדירות באזור המוגן. יש הבדל עקרוני בין הפינוי או רעתה: או רצו לרכז את האזרחים הבריטים, מטעמי בטחון ב"אזור המוגן. עתה חפצים אורחים בריטים, שלא נוח להם עוד לדור באזור ה"מוגן", לחזור לדירותיהם בעיר, ומשום נוחיותם של אלו עומדים השלטונות לנשל שנית את היהודים, שנושלו כבר פעם רבים מהם אינם יכולים אף לחזור לדירותיהם הקודמות — שכן חלק מן הדירות תפושות על ידי הצבא, ואח אלו מתכוונים השלטונות להעביר שוב לדירא ארצית — ויתכן שהיו צפויים לצו פינוי נוסף. יש כבר כיום כמה משפחות יהודיות שנאלצו לעזוב את דירותיהם יותר מפעם, ואף יותר מפעמיים.

ומה המצב באזור המוגן? — אין שם תחבורה; אין רשות כניסה למבקרים, לא אורחים. — בין שירצו לסוד לשם ביקור ידידותי, ובין שיבואו למלא את חובתם כגון רופאים. ההליכה ברחובות האזור מסוכנת בשעות החשכה — כלומר כעת כבר בשעות אחרי הצהריים — בתחלתו של ערב, אבל את האזור המוגן אין הצבא רוצה לבטל.

הוועדה הישובית, שניסתה לספל בענין ונפגשה עם מושל המחוז חוזה כלפי מת שואה לא "בית סירתי" כאן, היא סוסמה, אלא "כל דאלים בבר".

Security Zone Handed Over

HAIFA, Saturday. — The British Security Zone on the French Carmel will be officially handed over to the Jewish authorities on Tuesday morning.

ח'יפה

אסיפת המונים

באולם "מוריה" על הר הכרמל הת' אספו אתמול אחת צ' הנספעים מפינוי הבתים על הכרמל. לאור פטירת הר"ח בדבר המו"מ עם הממשלה נתקבלה החלטת מחאה על צו הפינוי האכזרי נגד אורחים שקטים שקופחו על ידי כך גם מפרנסתם. הובעה בקשה נמרצת סאת הממשלה לבטל את הגזירה שסגעה ב"500 נפש ומעלה".

נבחרו שתי ועדות: אחת לייצג את הנספעים כלפי השלטונות ואחת לנהל את העניינים הפנימיים של הנספעים. ממקור מוסמך גודע לנו שהשלטונות שוקלים הצעת לרכז את רהיטי המשפחות המוסגות בחדרים אחדים בכל בית שיפוגה. כן גודע לנו שפעולת הפינוי מכוננת להקטנה של חדשים אחדים.

גם הפלייה גזעית בשם "הבטחון הציבורי"

ירושלים, יום ו'. — "למושל מחוז חיפה היתה הסמכות להוציא פקודת גישול ואפילו אם היא כרוכה בהפלייה גזעית, מכיוון שפינוי הדירות היה הכרחי לשמירת הבטחון הציבורי" — כך פסק בית-הדין העליון כש' רחה את תביעת ה"צו על תנאי" שניתן לפי דרישת דינה קאסאק, נתינה בריטית, שנושלה מדירתה שבכרמל הצר-פתי בחיפה, בשעה שהוקם שם אזור בטחון.

חיפה

עם סגירת איזור הבטחון בחיפה (רשמית) מודיעים לציבור שמר. וו. ק. סמיתרס (טלפון 4863) ממחלקת המכס, נתמנה למפקח איזורי של תחום הבטחון בהר הכרמל. אזור הבטחון כולל שכונת סטלא-מאריס, כרמל הצרפתי ורמת התשבי, הוא משתרע דרומית מזרחית עד רחוב פאנוראמה בסביבת רחוב דפנה. משרד המפקח האזורי (מספר הטלפון 4364) נמצא בגייטלודו' בפנת רחוב סטלא מאריס ויטפל בכל השאלות בקשר עם רשיונות, בקורים כלליים וקיום השיירות העירוניים ושאר שירותים חיוניים בתוך האיזור.



98
99
00 22.10.48

המפה - שנמצאה סרוקה חלקים חלקים בשחור לבן בארכיון משרד הבטחון, ומקרא מצורף כרשימה נפרדת - מספקת מידע יקר ערך אודות המצאי הבנוי בכרמל הצפוני על שכונותיו לצד פירוט מבנים בידי הצבא (למשל מחנה מרכוס, בית המילואים, בתי רינו בשרדות הנשיא 40 וברחוב התשבי 66, קפה בלוי ביפה נוף 53). עורך התכנית כלל חלוקת בעלויות, שלמרבה הצער לא הושלמה, כולל חלוקה לרכוש יהודי / ערבי / אנגלי וחלוקות משנה לרכוש יהודי בשימוש דיירים אנגלים ורכוש ערבי בשימוש דיירים יהודים ואנגלים וכן מבנים בבעלות מחלקת המלחמה הבריטית (W.D, קרי War Department).

המפה, המסתיימת לפני רחובות איריס ודפנה (ואינה כוללת את בית רוטנברג) מובאת בתוספת ביאור שמות הרחובות כיום, ללא קנה מידה.



3.4 הכרמל הצפוני במדינת ישראל

לאחר עזיבת הכוחות הבריטיים את הארץ נכבשה העיר חיפה על-ידי כוחות ההגנה. בשנת 1948 השתנה צביון המרחב המשותף, בו התגוררו אלה לצד אלה נוצרים אוונגליים, ערבים ויהודים, ואחד ממרכיביו הייחודיים – אבד. בעלי חלק מהנכסים – בתי מגורים ומגרשים ריקים – נסו והנכסים עברו לאפוטרופוס על נכסי נפקדים. מספר מבנים היסטוריים ששימשו את הכוחות המנדטוריים שימשו את צה"ל, בהם בית המילואים ברחוב יפה נוף 32 (במקור בית מלון, כיום חלק מקומפלקס מגורים משופץ) ומחנה מרכז (במקור בית דירות כיום חלק מקומפלקס מגורים משופץ). בתחילת שנות ה-50 הוקם מבנה ישיבת תפארת ישראל על-גבי מסד קיים מתקופת המנדט בשטח שכונת חסידי גור במורד הכרמים (התשבי 92).

בתחילת שנות ה-60 ביקשה אגודת בית הכנסת היכל אליהו להקים בית כנסת בשדרות הנשיא 55-57 (יפה נוף 42-44)¹⁴², בצורה עגולה של 'אוהל' בגובה 24 מטרים וקומת מסד בגובה של 3.8 מ' לצד יפה נוף. הבנין, שנועד להכין מגוון חללים ולשמש מרכז תרבותי. הסוגיה הועברה לדיון ועדת התכנון של איגוד הארכיטקטים המשותפת שעל-יד משרד מהנדס העיר ביום 5.7.1961, שהתייחסה בשלילה הן לגודל השטח והן *"מבחינת הצורה, אשר לא היתה נראית מתאימה למרכז הכרמל"*.

3.4.1 מאפיינים טיפולוגיים של הבניה בעשורים הראשונים לישראל

טיפוסים בנויים

הטופוגרפיה המתונה במגרשי הרכס לצד טופוגרפיה תלולה במורדות הצפוניים והדרומיים אפשרה מגוון פתרונות טופוגרפיים המשתקפים בבניה ומאפיינים את הרכס. לאורך כל העשורים נמשכה **בניית וילות ובתי דירות בעלי חדר מדרגות פנימי**, בכניסה מגובה הרחוב או בטופוגרפיה מתונה דרך מהלך מדרגות חיצוני המוביל אל טראסה במפלס קומת הקרקע של הבניה. לצדם התפתחו בשנות ה-50 בשכונות הרכס וההר בכללן הכרמל הצפוני טיפולוגיות של בתי דירות עם מדרגות חיצוניות, גרם מדרגות מרכזי וגשר או בניה מדורגת (מאוחרת יותר), שגישרו על הפער ללא צורך בפילוס הקרקע או מסלול מכשולים של ירידה ועליה לצורך כניסה לדירות.

טיפולוגית הבניה של **בתי דירות 'חצי פרטיים'** התפתחה מתוך בית המגורים הפרטי במקביל להתפתחות דגם דומה בבניה הקיבוצית. מבנים אלה נבנו **תוך החצנת מהלכי המדרגות** והפרדת הכניסות אל כל דירה, לרוב בבינוי המבוסס על יחידה חזרתית הכוללת דירה מעל דירה, משוכפלת או משוקפת. במרחב הנסקר קיים ריכוז יוצר דופן של בתי דירות 'חצי פרטיים', הן בבניה משכנת (שיכון הצנובר שהקימה חברת 'שיכון' עבור אנשי צבא הקבע, מבן הנשיא 62,62א,62ב בשיכון 'רסקו', שלושת מבני שיכון ועד הר הכרמל) והן בבניה פרטית (שיכון פרטי שזים יחזקאל נתניאל בשדרות הנשיא 54-56 בביצוע 'סולל בונה' לפי תכנית האדריכל מקס לב, מבנה קדמי בשיכון שזים דב רימר בשדרות הנשיא 42-44 בתכנון שמואל רוזוב ומבנים בודדים דוגמת התשבי 79 בתכנון דב ישראל עבור חברת כנעניה). הטופוגרפיה התלולה במורד הצפוני יצרה ריכוז נוסף של בתי דירות 'חצי פרטיים' במורדות הצלבנים, כולל מבנה מרובה קומות בו משולבים מהלכי מדרגות חיצוניים וגשר ברחוב הצלבנים (בתכנון האדריכל משה חת 15). שיטה זאת נעלמה בשנות ה-70 בד בבד עם תוספת קומות ובניה מדורגת. בשל הטופוגרפיה התלולה מתאפיינת הבניה במרחב במסד חלקי ופחות בקומות עמודים (לרוב חלקיות, למעט הנשיא 93-93א הבנוי על מסד, והקומות החלקיות בבניני 'שיכון לעולה').

בתי גשר – בניה תוך הרחקת המבנה מקיר התמך והכשרת גישה לבניה בעומק המדרון. הגשרים החיצוניים, לרוב בגישה ישירה ממפלס הרחוב הובילו אל חדר מדרגות פנימי וממנו מעבר פנימי לקומות דרך חדר המדרגות. טיפוס זה הופיע במרחב הנסקר בבית סוידאן מתקופת המנדט, בשנות ה-50 ברחוב דה וינצ'י 12 (ועד שיכון 'מעונות ארץ', 1954) ובמורדות הצלבנים (הצלבנים 15 בתכנון האדריכל שמואל חת עבור דב רימר), ובשנות ה-60 במבן של שלושה בתי גשר בגובה 10 קומות בשיכון 'פאר נוף' ברחוב שניים בנובמבר 14-16-18 ובבתים במורדות הצפוניים של הכרמל הצפוני.

בניה מדורגת המייתרת חציבה – טיפוס בניה מאוחר יחסית, מופיעה משני צדי רחוב הצלבנים (הצלבנים 9 והצלבנים 15 המוקדמים והצלבנים 8, הצלבנים 12 המאוחרים) וכן בפרויקט שבנתה חברת 'שיכון עובדים' (גלגולה של חברת 'שיכון' ההסתדרותית) ברחוב שניים בנובמבר 10-2.

רבי קומות – היוזמות עלו כבר בעשור הראשון לישראל, וראשון רבי הקומות על הרכס, מלון דן כרמל, הושלם בראשית שנות ה-60 ובעקבותיו מלון נוף בשנות ה-70 ומרכז פנורמה בשנות ה-80 (לצד שורת דיונים מקצועיים ומאבקים ציבוריים).

[1,2] הנשיא 93-93א, אדר' שלמה גלעד עבור א. ברגמן, 1969. קומת עמודים על קומת חניה / מסד, המפלסת את הפרש הגבהים בין שדרות הנשיא לטיילת לואי. ברוח המודרניזם ובהמשך ישיר לסגנון הבינלאומי מכניסה את הטבע לבנין. [3,13,15] הנשיא 54-56 / התשבי 73-75, שיכון יחזקאל נתניאל, אדריכל מקס לב בביצוע 'סולל בונה' – בשיכון שני מבנים זהים במקור, בכל אחד מהם 6 בתים קטנים דו-קומתיים, בנפחיות ובקוויות אורתוגונליות, ומערכת תנועה ונטיעות אופיינית לכרמל הצפוני. כל יחידה נבנתה תוך גריעת הפינה הצפון-מזרחית ו'השלמת' הבינוי בגרם מדרגות בתכנית 'ר', המשלים את הנפח מחד, מייצר רחבת כניסה ומרחיק את השביל מהחזית מאידך. [13-15] תכנית סביבה וחזית מתוך תיק בנין 503230.

[4] המבנן הצפוני של שיכון ועד הר הכרמל (אדריכל שמואל רוזוב). גרם מדרגות חיצוני מקביל לשביל מוביל ליחידה העליונה במבנה.

[5,14] שיכון ועד הר הכרמל התשבי 67, 67א, 69, 69א, 71, אדריכלים מנספלד-גתאי, 1951-1953. חזיתות הכניסה לפרקים המרכיבים את המבנן בהסטה של יחידות זהות. לכל דירה נקבעה כניסה עצמאית שקועה בעומק החזית, דרך שביל לכניסה התחתונה ודרך גרם מדרגות קווי (ללא פודסט ביניים) בעיצוב נקי. [14] תכנית היחידות הערוכות בהסטה. מקור: אינגרסול עמ' 202-203.

[6-8] בית דירות בתכנון אדריכל משה חת, הצלבנים 15. בניה מדורגת [8] בה הותאמה גישה ייחודית לכל יחידה כולל גשרים [6] ומדרגות חיצוניות [7].

[9-10] דה וינצ'י 12 מעונות אורן, אדריכל שמואל רוזוב 1954 – בית גשר שבמרכזו חדר מדרגות בנוי. שיכון ועד הר הכרמל הנשיא 44-48, אדריכל שמואל רוזוב 1954 – מבנן בן שלושה בתים דו-קומתיים ובהם מהלכי מדרגות חיצוניים.

[11] שניים בנובמבר 18, שיכון 'פאר נוף' בתכנון אדר' אלי גבירצמן עבור שיכון עובדים, 1966 – בית גשר. צילום: Google street view, אוקטובר 2011.

[12] פילוס הקרקע באמצעות קומת עמודים חלקית בבתי שיכון 'עולה חדש' בתכנון אדר' שמי אלמוזנינו בדרך הציונות.

¹⁴² העתק מפרטי-כל ישיבה מס' 53 מיום 23.9.1962. תיק בנין 613182.



3.4.2 חיפוי וגמר

בעשורים הראשונים למדינה הכתיבה עיריית חיפה מבני המגורים בשכונות הרכס בטיח מחוספס כתנאי למתן רשיון. הרחובות הראשיים בכרמל הצפוני ומורדותיו – דרך הציונות (ההר / או"ם), המשכה בשדרות הנשיא וכן יפה נוף הייצוגי – קיבלו התייחסות ייחודית בהנחיות, ודרישה (נגזרת של תכנית חפ/125 המנדטורית) לחיפוי באבן טבעית את החזיתות הנצפות מהרחובות, ובהמשך חלופת אבן מלאכותית.

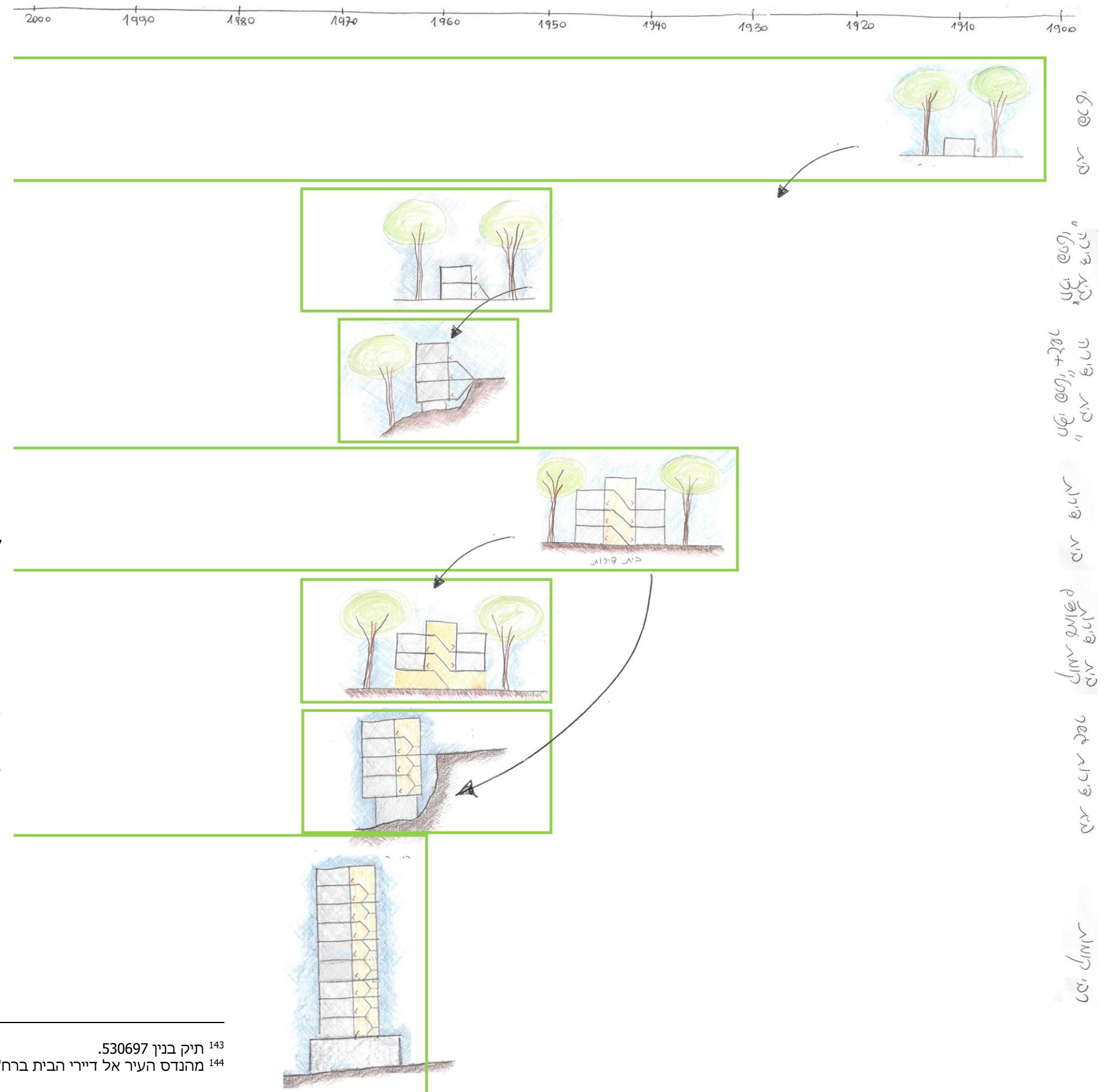
מחיפוי באבן לחיפוי באבן מלאכותית

התכתבויות בתיקי בנין שונים משנות ה-50 מלמדות על נסיונות בוני הבתים לבטל את הבניה באבן ולהחליפה בחיפוי טיח אבן בין שנת 1953 לשנת 1957. במגרש האורך המשתרע בין יפה נוף 30 לשדרות הנשיא 41, שהיה בבעלות הדסה סמואל (לבית גור-גרובסקי)¹⁴³ פורסם פרטי-כל הישיבה מס' 125 של הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה: "ע"י מר מירון, קבלן הבנין, מבקשת ביטול התנאי לציפוי החזיתות באבן טבעית ב-2 הבתים הנבנים על מגרשה – והפונים האחד לרח' יפה נוף 30 – והשני לשדרות הנשיא, ואשר הותנה באישור עקרוני של הועדה בישיבתה ה-93 מיום 17.5.1953".

"הערות משרד מהנדס העיר:

כידוע, דרשה הועדה את בניית החזיתות באבן טבעית לצד הרחובות הנ"ל, בהתאם לתת"ע המאושרת – וכתנאי להנחות מסוימות ביחס לשטח ולגובה הבתים. המבקשים טוענים – שהבנינים נמצאים מוסתרים ע"י העצים וביצוע החזיתות מאבן טבעית ייקר בהרבה את הבניה; הם מסתמכים גם על קיום מספר בתים בסביבה ללא אבן טבעית – ומציעים במקום זה ציפוי בטיח אבן-מלאכותי. הבעיה היא עקרונית לשמירת תנאי חזית אבן במספר רחובות בחיפה ובמיוחד ברחובות או"ם, פנורמה, ושד' הנשיא. היו חילוקי דעות בנדון והרוב נטה לבטל את הדרישה לחזית אבן לצד שד' הנשיא לאור עובדה שמספר רב של בתים נבנה ללא חזית אבן. המלצה:

לאור חילוקי הדעות שהתעוררו ולנוכח העובדה שכל החלטה בנדון תהווה תקדים הוחלט להעביר את הבעיה כולה של דרישת חזיתות אבן בשלשת הרחובות המכרים לדיון ולהכרעת הועדה המחוזית". בקשה דומה עלתה במקרה של דיירי הבית בשדרות הנשיא 91, ונדחתה על-ידי הועדה לתכנון ובניה ב-1.4.1957.¹⁴⁴



¹⁴³ תיק בנין 530697.

¹⁴⁴ מהנדס העיר אל דיירי הבית ברח' יפה נוף 84 בנושא 'ציפוי אבן טבעית בחזיתות הבנין' מיום 21.4.1957. בתיק בנין 551533.

אבן טבעית, אבן מלאכותית, פריקסטים, בטון וטיח

בשונה מירושלים, בה ראו הבריטים משמורת שניתנה להם, ובהתאם חלו על כל חלקיה תקנות האבן שתיקן המושל רונלד סטורס כבר בשנת 1918, הרי שבחיפה בוטלו בשנות ה-20 תקנות הבניה באבן בעיר חיפה. לצד בניה מודרנית בבטון מזוין ובלבנים בגמר טיח, נמשכה וולונטרית בניה באבן תוך טרנספורמציה ממרכיב הנדסי למעטפת אסתטית וייצוגי.

חוק האבן בירושלים, שחייב בנייה באבנים מסותתות, יצר מחד זהות ייחודית, אך מצד שני עיכב את הפיתוח¹⁴⁵. בחיפה ההנחה מהנדס העיר בשנות ה-50 המאוחרות-שנות ה-60 חיפוי החזיתות לאורך דרך הציונות, שדרות הנשיא ויפה נוף. לצד היות התקנה מגבלה – נוצר כר פורה לחדשנות ויצירתיות, לצד אופי ייחודי וזהות למרחב הבנוי ברחובות הללו.

בחלק מהמבנים יושמו התקנות כפשוטן על-פי המסורת המודרנית שהתגבשה במרחב, בחיפוי **באבן טבעית** בעיבוד טובזה בנדבכים מסודרים בהם שולבו פתחים ממוסגרים בקשתות אבן שטוחות וכמובן סרגלי פינה (למשל בנשיא 91, ביפה נוף 28, ביפה נוף 26) או בעיבוד אבן מלאכותית – עדיין לפי עולם המושגים המסורתי, בנדבכים מסודרים ותוך התייחסות לפתחים ויחידות מיוחדות לפינות (ולא חלילה הנחה של אריחים ניצבים תוך חשיפת התפר). לצד אלה השכילו חלק מהמתכננים לייצר פרשנות מודרניסטית לאבן בין היתר בחיתוך פראי, לעתים בהנחה פראית ולעתים בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור (למשל בבתי 'שיכון לעולה' של האדריכל אלמוזינו, או ברחוב יפה נוף 91 בתכנון האדריכל משה חת). לצד חיפוי האבן, לפעמים שילוב של מספר אופנים כבאדריכלות המסורתית, שולבו משטחי בטון חשוף או קורות ועמודים חשופים להדגשת הקונסטרוקציה והפרדתה מהמעטפת (גלגול רעיון החזית החופשית של לה קורבוזיה). במבנים רבים שולבו פריקסטים כאלמנטים פרקטיים בעיקר סביב חללי שירות, באמצעות נוצרה דופן כפולה סביב פירים פנימיים, ואלמנט דקורטיבי בחזית. פעמים רבות נעשה נסיון לספח לדירות לאחר השלמת הבניה, תוך הקפדה מעוררת השראה של העיריה על השמירה על אחידות החזיתות לתוך שנות ה-60¹⁴⁶. השימוש ב**פריקסטים** בולט בבתי דירות בבניה יזמית ברחוב דפנה 3 / יפה נוף 64 וביפה נוף 60, שניהם בתכנון האדריכל דוד ויטמן, בשדרות הנשיא 80 (בתכנון י.שלגי, ז. פרנקפורט), בחזית העורפית של התשבי 112 (בתכנון ד"ר ניסן מסלובט) ובשימוש הנרחב בפריקסט (לצד מישורי אבן טבעית, עמודי בטון חשוף ומישורי טיח) ב-16 בתי 'שיכון לעולה' בתכנון האדריכל שמי אלמוזינו בין רחוב הצלבנים לדרך הציונות. העמדת חלק מהמבנים המחופים באבן או באבן מלאכותית על צוקל מטויח או בבטון חשוף (למשל בשיכון רסקו ושיכון יחזקאל נתניאל לאורך שדרות הנשיא) שימשה אף היא אמצעי אדריכלי לרמוז על היות האבן חיפוי בלבד...

בבשיכון רסקו בשדרות הנשיא פינת עין גדי שולבו בכל החזיתות, הנצפות מהרחובות והעורפיות, מגוון חומרים: לצד מגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס בחזית הראשית לשדרות הנשיא, טיח חלק במישורים בחזיתות הצדדיות ובחלק מהרצועות שבבסיס ומעל חלונות וטיח מסורק במסד הנסוג קמעה, נתחמו מרפסות שירות בפריקסטים אורתוגונליים (תוך חריגה מעניינת מהחזרתיות הטוטאלית בקומה העליונה).

בשיכון שבנה דב רימר בשדרות הנשיא בתכנון האדריכל שמואל רוזוב נעשה שימוש באבן מלאכותית לצד פריקסטים, בטון חשוף מחורץ (ואף שימוש נקודתי באבן טבעית בפיתוח השטח).

הדילמה בין תקנות החיפוי באבן לבין העליה לגובה ברבי הקומות נפתרה במלון דן כרמל בשילוב בין בטון חשוף לחיפוי בפלטות שיש פיסוליות של הבינוי הנמור, הנשקף מגובה הרחוב, ובטון חשוף ברוח התקופה במגדל המוסתר בעומק

הקומות הנמוכות, בפטריות הבטון בכניסה ובבנין הרונדו. בשנות ה-70 נפרצו תקנות החיפוי לטובת שימוש בבטון חשוף במלון נור.

[1-3] שיכון רסקו, הנשיא 60, 60א, 62 – בגמר המבנה הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות ששוקעו במישור החזית ובכרכוב הבולט מעט ברום החזית. המשטחים 'הכלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד ומורכבים מאידך, תוך חזרה בין הקומות, אך לא בסימטריה בין צדי הבנין.

[1] הנשיא 60א – חזית מזרח נותרה נאמנה למקור בשינויים מינוריים. בירכתיה 'קפיצה' בתכסית המבנה, בחיפוי המעטפת בגמר אבן. במישור הקדמי שילוב מרהיב בין רצועה של פריקסטים במישור קורות הבטון, נחצית על-ידי רצועות אופקיות של מעקה בגמר צבע אדום, מעליהן רצועות חלונות בדרום ומעקות פלדה אווריריים בצפון.

[2] הנשיא 60 – הפינה הצפון-מזרחית של המבנה במבט מדרום-מזרח לצפון-מערב. מימין שולי החזית לשדרות הנשיא בגמר אבן המתקל לחזית הצדדית המקבילה לשביל הכניסה, נפסקת ברצועת פריסקטים בין רצועות הקונסטרוקציה האופקיות ומסתיימת ברצועה בגמר טיח מעל חלון בקומה העליונה (לא ידוע האם פרט מקורי, או שהוסר חלק מהפריקסט), ומתחדשת כרצועת אבן נוספת היוצרת רצף והאחדת החזיתות ליחידה אחת. בשמאל הצילום – אגף שנוסף בשלב מאוחר ללא אחידות ותוך פגיעה הן במקצב האחיד והן בפרטים.

[3] פרט מסד בגמר טיח מסורק בגוון אפרפר, נסוג ממישור המעטפת בגמר טיח מחוספס בגוון חום.

[4] מלון דן כרמל – מבנה החנויות, אדר' שמואל רוזוב וארי רוזוב, 1959-1963 – מעל גובה הגגון יצוק הבטון החשוף נבנה קיר גלי בהנחה אופקית של רצועות שיש בנדבכים משתנים, וברומו כרכוב קווי, אף הוא מבטון חשוף.

[5-6] יפה נוף 89א, בית פושקר, אדריכלית הלנה טויסטר, 1958 – במבנה נעשה שימוש בחומרים אופייניים לתקופה – בטון מסוּיח ופלדה (בעמודים) בשילוב גמר אבן בהתאם להנחיות העיריה, בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה אופייני למודרניזם בארץ (באגף הקדמי) לצד נדבכים מסודרים בחיתוך ישר זווית (באגף העורפי).

[7-8] שדרות הנשיא 70 והתשבי 89, חברת גב ים, 1957 – [7] חזית האגף הקדמי בצפון-מערב לשדרות הנשיא, במרכזה שבכה דומיננטית מורכבת מפריקסטים בתוך 'מסגרת' פריקסט בולטת ממישור החזית. בצדיה חלונות ובבסיס האגף – מסד. בבשטח המגרש מספר עצים בוגרים. [8] החזיתות הנשקפות מהרחוב בגמר משולב של חיפוי אבן בשני גוונים (אדום במסד וגוון בהיר בחזיתות). ניתן לראות, שה'פגמים' הטבועים זהים בין אריח לאריח.

[9] הנשיא 91, אדר' דוד ויטמן, 1955-1957 – גמר אבן טבעית בנדבכים בגבהים שונים המשווים לחזית מראה 'טבעי' ולא 'מהונדס', סיתות אבני פינה שלמות כולל סרגלים.

[10] יפה נוף 28 / הנשיא 49, ד"ר ניסן מסלובטי עבור יורשי אליהו ברומברג, 1958 – פרט חלון אבן טבעית בעיבוד מסורתי של האבן – בנדבכים שלמים, בחיתוך טרפזי של הקשת השטוחה בראש החלון ובסרגלי פינות.

[11] יפה נוף 37, בית ישראל קזלוב, אדר' ד"ר רפאל ודן בן-דור 1959 – הנחה אנכית של האבנים, שנועדה לרמז על היותן חפוי בלבד ולא אלמנט קונסטרוקטיבי.

[12] הסביונים 6, שילוב בין טיח מחוספס, פריקסטים ובטון מוחלק ומעובד.

[13] הנשיא 110 בית שלום כרמל – פרט פינה בה נראה השילוב בין בטון חשוף (שחלקן נצבעו בצבע אפור כהה) בעמודים, בקורות וברצועות מתחת לחלונות לבין חיפוי אבן נסורה בדיוק רב ובמישקים דקיקים.

[14-15] הסביונים 4, בית האדריכל תיאודור מנקס, 1956 – לצד שימוש בלבני סיליקט ואבן לקט טבעית, בולט חיפוי החזיתות בפלטות יצוקות באריחים משוננים בדוגמא קווית (בהם עשה מנקס שימוש גם במבנה ברחוב הסביונים 2 א ויפה נוף 91ב).

[16] שיכון גב ים, הנשיא 70 / התשבי 89 – רשיון לבניה 572077 מיום 2.10.1957. הבניה הקדמי – בחיפוי אבן מלאכותית, הבנין הפונה לרחוב התשבי בחיפוי טיח.

[17] בתי דב רימר, רשיון לבניה 514042 מיום 17.7.1959. הבנין הקדמי בשדרות הנשיא 44-42 בגמר אבן מלאכותית, הבנין לרחוב התשבי 65-63 בגמר טיח מחוספס.

¹⁴⁵ ברגר א. 'לנסיבות פיגורה של ירושלים'. קול העם 5.10.1947 עמ' 3.

146 כפי שעולה מדיון בבקשה לסגירת מרפסת בדירת עו"ד רבאל בשדרות הנשיא 65 בקומה ב', בוועדה המקומית בישיבה מס' 57 כיום 23.5.1965: "המלצת הוועדה: לאישור הסגירה של המרפסת מאחורי הפריקסטים בלבד ולדחיית סגירת מרפסת השירותים, כפי שהוצעה, לאור פגיעה באחידות החזית." תיק בנין 514045



[16] 1. לצפות את הבניין העליון ככל החזיתות הפלטות אבן מלאכותית לפי דוגמא שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר ולסיים את הבניין הפונה לרחוב התשבי (כנין ג') בטיח מחוספס בחזיתות הפונות לרחוב ולצדדים לפי הוראות משרד מהנדס העיר. 2. לבנות גדר אבן טבעית

[17] 1. לבנות את הבניין הפונה לשר' הנשיא מאבן טבעית או לצפות אותו בכל ככל החזיתות בפלטות מאבן טלאכותית לפי הדוגמא המאושרת ולשכנעת רצון מח"ע, את הבניין הפונה לרחוב התשבי לסיים בטיח מחוספס (מגורד) בחזיתות הפונות לרחוב ולצדדים. 2. לבנות את הגדר לאורך שני הרחובות בצד הרחוב

3.4.3 המרחב הציבורי בבינוי הפרטי

בתכניות העירוניות משנות ה-30 (כגון חפ/125, תכנית הכרמל הצפוני, 1936 וכן חפ/303, תכנית רחוב פנורמה – מערב במידרון, 1936 בשטח הסקר, או חפ/6, שמבור, משנת 1930) חולק מרבית השטח למגרשי מגורים, ורשת לא מסועפת של דרכים ושבילים/מדרגות החוצה אותם.

התפתחות המרחב הירוק ותחושת 'עיר הגנים' בכרמל הצפוני היא בראש ובראשונה נגזרת של הנטיעות בשטחים הפרטיים (לצד גנים ציבוריים נקודתיים), השימוש באבן לפיתוח גדרות, טראסות וקירות תמך, המבטים המפתיעים בין הר לים ולא פחות – הרשת הייחודית של שבילי אורך, מעברי הולכי רגל בין רחובות ראשיים מקבילים דרך השטח הפרטי.

בדומה לשכונות אחרות ברכס, תהליכים העוברים על השכונה בשנות ה-2000, בדגש על השנים האחרונות, מעוותים את מראה המקורי של השכונה. הבינוי לגובה משנה את מבט העל שהתאפיין בנוף צמרות האורנים; הבנייה בקווי המגרש אינה מותירה מקום לחורש שאפיין את המקום; כבישת מרבדי חניה בחזית הקדמית מעמת את ההולך ברחוב עם חציית כניסות לחניות ועם חזיתות המבנים החדשים (שלא תמיד מתאפיינים באלגנטיות של חלק מהבינוי ההיסטורי); התכנון המודרני ותפיסת העולם מאחוריו עלולה להכחיד את המעברים ולגזול מרכיב מהותי הן ברוח המקום ולא פחות מכך – בהליכתיות.

התהליכים הללו מעצימים את חשיבותם השימורית של מהלכי המדרגות (אשר זוהו כאתרים לשימור), קרנות הרחוב (שהוגדרו כמתחם אחד לשימור) ושבילי האורך (כחלק ממתחמים ספציפיים) – הן בנוף השכונה עצמה והן כחלק מהגנום החיפאי, בחומר, בממדים, בטכנולוגית הבניה. כחלק משימור החללים הציבוריים קיימת משמעות לשימור הצמחיה במגרשים הצמודים, ופיתוח מושכל בפרופרציות, חומר וטיפולוגיות בתי המגורים הבנויים במגרשים הצמודים להם, גם אם לא זוהו באותם מבנים ערכי שימור ייחודיים.

תקנות העיריה הכתיבו הקמת **קירות תמך / טראסות** בגמר אבן בחזיתות המגרשים הגבוהים מהרחובות, וגדרות בדפנות המגרשים בגובה הרחובות או נמוכים מהם.

חלק מהגדרות המקוריות נהרסו עוד בשנות ה-70 במסגרת הרחבת הדרך בשדרות הנשיא, ובמקומן נבנתה גדר בפרט אחיד, לאורך מקטעים שלמים בעיקר בגדה הדרומית: הנשיא 108, היתה קיימת בקדמת הנשיא 104 עד להקמת פרויקט מגורים חדש בשנת 2020, הנשיא 100, הנשיא 84-98 (שיכון הצנובר), הנשיא 82 (בית היולדות מולדה), הנשיא 80, הנשיא 70-74, הנשיא 40 (בית רינו). בגדה הצפונית – בחזית הנשיא 69 (בתי לונפיש). מקטע נוסף הוקם במורד הרחוב (הנשיא 14-18), מחוץ לשטח הסקר הנוכחי.

3.4.4 אוכלוסיה

המלחמה בשנת 1948 הביאה בין היתר לשינוי צביון האוכלוסיה. בכרמל הצפוני, בכרמל צרפתי וברמת התשבי כמעט ולא נותרו תושביו הערבים של המקום. הרכוש שעזבו נתגלגל לרשות האפוטורפוס הכללי לענייני נפקדים. גם התושבים הבריטיים (דוגמת סר ארתור ספיני) חזרו לשטחי האימפריה.

השילוב בין היות חיפה עיר תעשייה בקנה מידה לאומי בעשורים הראשונים לישראל, אופי האוכלוסיה ותשתיות התרבות, היוו גורם משיכה לעיר, והעושר הנופי לכרמל הצפוני בפרט. בכרמל הצפוני התיישבו שועי ארץ, רבים מהם תעשיינים, נוספים על מי שבנו בשכונה את בתיהם כבר בתקופת המנדט דוגמת הנס מולר ברחוב עין גדי 6, בני הזוג ד"ר רחל ושמואל סליצן מנהל חברת שמן ומיכאל פולק מייסד ומנהל בית החרושת נשר למלט שרכש את ביתם ברחוב התשבי 62.

בשנת 1948 ערך האדריכל שמואל רוזוב שינויים בבית ולטר ריכטר ברחוב התשבי 147⁶⁴ עבור רבקה גרידינגר, אלמנת משה גרדינגר מייסד קולנוע ארמון ובשנות ה-50 תכנן ברחוב התשבי 98 וילה למגורי משפחת גרידינגר, בעלי חברת תיאטראות ישראל¹⁴⁸.

ברחוב איריס 149³ נבנה בית דירות, שהורחב כעבור שנים אחדות עבור ד"ר ראובן הכט ועבור ד"ר אברהם וחנה וינשל (עדיין תחת בעלות ממגורות דגון שהכט היה מייסדן). הכט ורעייתו אדית, מפטרוני התרבות והאמנות במדינה הצעירה ובחיפה בפרט, מופיעים (לצד רחל ויצחק שטרנפלד) בין הדיירים המיועדים שצוינו במסמכי תכנון בית הדירות בשדרות הנשיא 150⁹¹, שנבנה בשנים 1955-1957. בשנות ה-60 בנו וילה למגוריהם ברחוב היובל 3 בכרמל הצפוני¹⁵¹

ברחוב יפה נוף 23 בנו את ביתם בני הזוג וים וליה ואן ליר¹⁵². הזוג ואן ליר, מחלוצי תעשיית הקולנוע בישראל, ייסדו בבית זה את 'מועדון הסרט הטוב' ממנו התפתח הסינמטק החיפאי ורשת הסינמטקים בארץ. עבור פועלה זכתה ליה בפרס ישראל על מפעל חיים לשנת 2004.

בתי הדירות ברחוב יפה נוף 30 נבנו עבור הדסה סמואל (לבית גור-גרובסקי), נשיאת ויצ"ו העולמית ורעיית אדווין סמואל, היוקאונט השני של הר הכרמל¹⁵³.

ברחוב יפה נוף 89'א נבנתה בשנת 1959 וילה מרהיבת עין שתוכננה עבור מרים וטוביה פושקר שעלו ממקסיקו סיטי, והיו תעשיינים ופעילים בארגונים יהודיים¹⁵⁴.

¹⁴⁷ תיק בנין 345260 מינהל הנדסה חיפה.

¹⁴⁸ במגרש בנויות שתי וילות, העליונה נבנתה בשנת 1955 והורחבה בשנת 1988 במקביל לבניית וילה נוספת במורד החלקה. בבית מתגוררים נעמי וישראל גרידינגר, מבעלי חברת תיאטראות ישראל. התכנון המוקדם נערך על-ידי האדריכל שמואל רוזוב, והמשכו בשנת 1988 על-ידי בנו ארי רוזוב, כחלק מקשר רב דורי, שראשיתו בהרחבת קולנוע 'עין דור' עבור משה גרדינגר בתכנון שמואל רוזוב בשנת 1932 (והמשכו לפי מחקרה של דריה צוי בבית הקולנוע 'ארמון', בבית דירות עובדי 'ארמון' בהדר ובפרויקט שלא יצא לפועל ברחוב פנורמה). בשנת 1995 נוספה יחידת דיור בקומה העליונה ומעלית בתכנון אדר' יעל גרנות, והשתנה מהותית צביון המבנה המקורי.

תיק בנין 551725 מינהל הנדסה חיפה.

¹⁴⁹ בית דירות שנבנה בשלבים עד למראהו הנוכחי בחיפוי אבן ובקירוי גג דו שיפועי, ללא סגנון אדריכלי ברור. בשנת 1950 נבנה במגרש בית דירה עבור ציפורה ויעקב פישל, שהורחב במרוצת שנות ה-50 עבור ד"ר ראובן הכט בתכנון איג' יחזקאל זוהר (בעברו שותף לבנימין אוראל) וה-60 (1967,1969) בהיתרים ע"ש ד"ר אברהם וינשל וחנה וינשל (בעלות הקרקע - דגון בתי ממגורות). בשנת 1995 נערכו שינויים במבנה בתכנון קטי נוריאל עבור יהודית ליברמן ויאיר אבני ובשנת 1996 נערכו שינויים בקומה א' ותוספת עליית גג עבור מכאל כהנא בתכנון יצחק איכבוים.

תיק בנין 503432 מינהל הנדסה חיפה.

¹⁵⁰ תיק בנין 350575, 551533 מינהל הנדסה חיפה.

¹⁵¹ בתכנון האדריכל ורנר יוסף ויטקובר ואדריכלית הנוף רות אניס. נסקר בסקר כרמל צרפתי ורמת התשבי 2011.

¹⁵² וים, בנם של פולי וברנרד ון ליר, תעשיין ופילנטרופ יהודי הולנדי, היה טייס במח"ל. ליה בתם של סוחר תבואה ופעילת ויצ"ו, בוגרת מדעי הרוח באוניברסיטה העברית, נישאו בשנת 1952. את הבית ברחוב יפה נוף תכננו עבורם בשנת 1953 האדריכלים נמש ודונת בהתאם להנחיות עיריית חיפה לחיפוי אבן וקירוי בגג רעפים. בקדמת המגרש פיתוח שטח באבן, משלים את הבינוי. הזוג ון ליר מכר את הבית למשפחת כהן, שעבורה תכננה האדריכלית שרה סופר-שרויאר בשנת 1978 תוספת בניה לדרום ושינויי פנים מהותיים.

בתיק הבנין נמצאה בקשה להיתר לבית דירה עבור אליהו ברנשטיין - ש רוזנגרטן בתכנון אלפרד גולדברגר 1950 בקווי הסגנון הבינלאומי המאוחר (בשילוב נקודתי של גגות משופעים).

תיק בנין 513703 מינהל הנדסה חיפה.

¹⁵³ תיק בנין 530697 מינהל הנדסה חיפה.

¹⁵⁴ תיק בנין 582363 מינהל הנדסה חיפה.

3.4.5 שיכונים

רקע – תקופת המנדט

בתקופת המנדט היתה הבעלות על הקרקעות באזור פרטית ברובה (למעט נכסים בבעלות הבהאיים באזור הגנים הבהאיים ואדמות רמת התשבי שנרכשו על-ידי PLDC הכשרת היישוב). ערכי הקרקעות הגבוהים ככל הנראה משכו לאזור אוכלוסיה אמידה ביותר (דוגמת משפחות קרמאן, סלטי, סורסוק, קיש, רוטנברג) והרחיקו שיכונים פועליים. בתיק הבנין של שדרות הנשיא 108¹⁵⁵ נמצא העתק החלטה שהתקבלה בישיבה ה-56 של ועדת בינוי ערים המקומית מיום 9.10.1935, לאשר את בקשת האדריכל אריה שרון מטעם פיליפ ליברמן, לבנות שלוש וילות מנותקות למחצה (Semi detached) על צמד מגרשים שאוחדו, לאור היחסים הקרובים בין שלושת הרוכשים. תנאי להיתר היה איסור מוחלט על הרחבת הבתים בעתיד, איסור על חלוקה לשלושה מגרשים. בתיק הבנין האמור לא נמצא מידע תכנוני נוסף אודות הפרויקט, ובגליון 423 של Haifa composite town planning scheme (Sheet 145-245 plan 16) מהדורת 1937 שנדפסה בשנת 1939 – לא נמצאה עדות לפרויקט האמור.

העשורים הראשונים לישראל – השיכון הציבורי והשיכון הפרטי

נקודת המפנה בתולדות השיכונים מסתמנת עם קום המדינה, אז נרכשו מגרשי אורך על-ידי חברות משכנות מבעלים פרטיים או מהאפוטרופוס על נכסי נפקדים והתאפשרה הקמה מואצת של שיכונים.

לצד שיכונים של חברות משכנות דוגמת גב ים, רסקו ושיכון נבנו שיכונים ייעודיים מטעם ועד הר הכרמל ושיכון אנשי צבא הקבע. עוד נבנו שיכונים פרטיים שבנו הקבלנים דב רימר, יחזקאל נתניאל, 'דירות הכרמל' ו'שיכון לעולה'.

על תכנון השיכונים הללו הופקדו אדריכלים מובילים בהם פרופ' אל מנספלד (לימים חתן פרס ישראל) ומוניו וינראוב-גתאי, שמואל רוזוב, מקס לב, משה גרשטל וגדעון קמינקא. המבנים, שהוקמו בעשור הראשון לישראל, תוכננו במינימליזם, בתיבות בתכסית מלבנית, מרביתם בשילוב מהלכי מדרגות חיצוניים (למעט שני מבנים בשיכון 'רסקו' ומבני שיכון 'גב ים' ברחוב חורשה). מרבית השיכונים קורו ברוח התקופה והמקום בגגות שטוחים למעט שיכון הצנובר ו'שיכון לעולה' (האחרון לאור הנחיות העיריה שהכתיבו גגות רעפים). בשיכונים לצד גמר טיח מחוספס ברחובות הצדיים וגמר אבן טבעית / מלאכותית שהכתיבה העיריה ברחובות הראשיים בשנות ה-50 המתקדמות (בתי דב רימר בשדרות הנשיא 44-42 ו'שיכון לעולה' בדרך הציונות והצלבים). לצד החומרים ה'מוכתבים' השכילו האדריכלים לשלב גם בטון על שלל אופני יציקותיו (מחורץ, מוחלק) ופריקסטים.

בדפנות המגרשים לרחובות נבנו גדרות נמוכות וקירות תמך, ובשטחם שולב מערך תנועה משותף לכל מבנן – שבילי אורך במגרשי האורך במורד שדרות הנשיא / התשבי / דה וינצ'י, מערכת שבילים העוטפת את הבינוי בשיכון הצנובר ומשעול משולב בנתיבי מדרגות במורדות הצלבנים). כיוון שתכנון פיתוח השטח המפורטות לא הוגשו לעיריה, חסרות שכבות ידע בנושא, אבל יחד עם זאת – מוכר חלקם המרכזי של אדריכלי הנוף מילר-בלום גם בעיצוב מרחב השיכונים, לפחות במקרים של שיכון הצנובר ושיכון צבא הקבע.

מחוץ לגבולות הסקר ראוי לציין את שיכון רסקו ברצועת אורך במערב שדרות הנשיא (הנשיא 20, סוכות 9, סוכות 10, התשבי 48 לפי תכנית חפ/1042 בתכנון האדריכל אלכסנדר קליין בשנת 1958), וכמובן את שיכון חיל הים ברחוב טשרניחובסקי.

פרויקט שלא הושלם היה מעונות אורך בין רחוב התשבי לרחוב דה וינצ'י, במגרש צמוד לשיכון ועד הר הכרמל, שם הושלם מבנה אחד משלושה שתוכננו.

שיכון הצנובר לאנשי צבא הקבע

נבנה כחלק ממסגרת רחבה של דיור אנשי צבא קבע ומשוחררי קבע טריים במסגרת תנופת הבניה העצומה ברחבי הארץ בעקבות העלויות הגדולות. המבנים תוכננו בשנת 1950 עבור הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע על-ידי צמד האדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי בשיתוף פעולה עם אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום ונבנו על-ידי חברת 'סולל בונה'. השיכון כלל שבעה בתי דירות דו-קומתיים משני טיפוסים, ארבעה בניני 'מסור' מטיפוס א' מצפון לרחוב התשבי ושלושה מבנים מטיפוס ב' מדרומו. הבינוי נערך במבנים זהים במקצב קבוע, בהסטה של היחידות היוצרת עניין ומרככת את מופע הבינוי ובתווך פיתוח שטח אחיד ומשותף במקור. התכנון מודרניסטי בשילוב מאפיינים רומנטיים (בגג רעפים דו-שיפועי), בו בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר מחזרתיות ושימוש חכם בחומרי גלם מינימליסטיים, בגמר טיח מחוספס, בשילוב אבן במסד ובפיתוח השטח. גרמי מדרגות הובילו לדירות העליונות.

שיכון ועד הכרמל¹⁵⁶

בתקופת המנדט התקיימה 'אוטונומיה' שכונתית, במסגרתה פעלו ועד הדר הכרמל, ועד נווה שאנן, ועד בת-גלים וועד הדר הכרמל – כמעין עיריות משנה (סמכות עיריית חיפה חלה בתחום בינוי ערים ובנין בתים). עם תחילת ההתיישבות היהודית על ההר בראשית שנות ה-20 התעורר הצורך במערכת אספקת מים רחבה, מעבר לבורות אגירה במרתפי הבתים ומעיינות קטנים. ראשוני המתיישבים ייסדו את ועד הספקת המים, בהם מהנדס המכונות יעקב מושלי, עובד הרכבת. מושלי הסדיר שימוש בצינור הרכבת, שעלה מואדי שיח בין שכונות כבביר וכרמליה אל תחנת חיפה מזרח. ב-1930 ייסדו המתשייבים את 'האגודה ההדדית להספקת מים על הכרמל', שבתה בריכת אגירה על הרכס. עד לעליית יהודי גרמניה ואוסטריה היו היהודים מיעוט בקרב תושבי הר הכרמל, ופעילותם עד לשנת 1936 התרכזה באגודה להספקת המים, בעוד שבראש האגודה למען הר הכרמל עמדה המיסיונרית הבריטית פרנסיס ניוטון. באוגוסט אותה שנה נוסדה אגודת תושבי הר הכרמל, שריכזה את פעילות היישוב העברי על ההר (כ-85% מ-5000 תושבי ההר, ונוסף עליהם כ-1300 תושבי אחוזת הרברט סמואל). בשנים 1938-1940 התרחש תהליך מיזוג הועדים על הרכס לכדי 'הר הכרמל – אגודה שיתופית להספקת מים ולשיפור' וועד תחת השם 'ועד הר הכרמל'.

ועד הר הכרמל התכנס בשנת 1936, בעיצומם של מאורעות תרצ"ו-תרצ"ח, כשמטרתו קידום התפתחות הישוב על הר הכרמל, בין היתר לאור בעיות הבטחון, התחבורה וארגון הישוב. תחילה כללה האגודה את הכרמל המערבי והמרכזי ובהמשך גם חלק מהכרמל הצרפתי ושכונת אחוזה. האגודה עסקה בסלילת כבישים¹⁵⁷ ומדרגות ונטיעת עצים לצד קיום קונצרטים ותערוכות ופיתוח התיירות. בעקבות משא ומתן שניהל ועד האגודה עם חברת הכשרת היישוב מסרה החברה לרשות הועד 18 מגרשים לבניינים ציבוריים ו-90 דונם לספורט ולאמפיאטרון. לצד אלה דאג הועד למפעל נטיעות בחגיגות ט"ו בשבט לצד נסיונות ראשונים להקמת גן בוטאני (כפי שיפורט בהרחבה בפרק אודות גן האם).

¹⁵⁶ 'הר הכרמל בהתפתחותו'. הבקר 2.4.1940 עמ' 6; מ.ז. 'הישוב העברי על הר הכרמל בגידולו'. דבר 8.4.1940 עמ' 3. 'בין הזמנים'. זמנים 5.11.1953 עמ' 3; בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 62-63, 72-79.
¹⁵⁷ כבישים לכרמל המערבי ולשכונת כבביר, שדרות הברושים, רחוב הספורט, שדרות יצחק ושושנת הכרמל ופעלה לסלילת כבישים להדר עליון ולים בשיתוף פעולה עם העיריה.

¹⁵⁵ החלטת משיבת הועדה לתכנון ערים מיום 9.10.1935. בתיק בנין 350795.

לאחר קום המדינה הצטמצמו משמעותית תחומי האחריות של הועדים, וגם התקציב נותר מצומצם כנגזרת של הספקת המים לתושבים. האגודה המשיכה לכנס את האספה הכללית בקביעות עד לתחילת 1950, ופעם נוספת ביוני 1954, להכרעת חיוניותה של האגודה. בחורף שנת 1960 נאות ועד הר הכרמל, לאחר דיונים שהתמשכו מספר שנים, להעביר ללא תמורה את מפעל המים בכרמל לעיריית חיפה¹⁵⁸.

ביוזמת החברים ביקש הועד בשנת 1953 להקים מבנה קולנוע ותיאטרון וכן שיכון למגורים. בעיתון 'דבר' דווח על ההרשמה לשיכון במשרדי הועד, בבנין 'מוריה' ברחוב מוריה 15973, אולם מדיווח בעיתון הבוקר ממאי 1954 (לקראת כינוס האסיפה ב-22.7.1954) עולה כי טרם הוחלט האם השיכון – בקטע שבין שדרות הנשיא ומחנה הנופש של צה"ל – נועד רק לחברי האגודה. לפי התכנית דובר בהקמת 45 יחידות בנות 4 חדרים כל אחת.

עבודת התכנון נמסרה לשלושה משרדים:

האדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי, שקבלו מגרש טרפזי לרחוב הגדה הצפונית של רחוב התשבי (התשבי 67-71), שם תכננו מבנן דו-קומתי בן חמישה מפרקים ובו 10 דירות, מבנה המוצע לשימור במסגרת סקר זה.

שמואל רוזוב שהופקד על המשך רצועת האורך מצפון-מזרח למבנן הראשון ומדרום לשדרות הנשיא, שם תכנן שלושה מבנים דו-קומתיים זהים, כל אחד בשני מפרקים הכוללים 4 דירות (12 דירות נוספות), מתחם המוצע לשימור במסגרת סקר זה D – שיכון ועד הכרמל הכרמל (מבנן צפוני).

הרצועה מדרום לרחוב התשבי ומצפון לרחוב דה וינצי' (שלא נסלל) נמסרה לתכנון ד"ר אינג' גדעון קמינקא, חבר מועצת העיר ונציג אגודת התושבים שאף התגורר באחת מ-20 הדירות שתכנן בארבעה מבנים דו-קומתיים וביניהם רצועה מגוננת, שני המבנים הצפוניים בני שלושה מפרקים והשניים הדרומיים דו-מפרקיים, מתחם המוצע לשימור במסגרת סקר זה B – שיכון ועד הכרמל הכרמל (מבנן דרומי).

פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות (למעט גדרות חיות) או מחיצות ובחומרים בני קיימא, ככל הנראה בתכנון משרד מילר-בלום (שהופקדו לכל הפחות על המבנן בתכנון מנספלד-גתאי, וסביר שעל שלושת מרכיבי השיכון) השלים את הבינוי והעיד על רוח התקופה.

שיכון בית ונוף / שיכון לעולה¹⁶⁰

אחרי מלחמת העולם השנייה התרכזה בחיפה קהילה מפוארת של עולי בולגריה, אותה ואת מפעליה תיעד צדוק אשל¹⁶¹. בשנת 1950 נוסדה בחיפה חברת השיכון 'עולה חדש' או 'שיכון לעולה' בע"מ¹⁶², שמושבה בדרך העצמאות 61 בחיפה. החברה בבעלות ארבעה עולי בולגריה: התעשיין ליאון סטרוטי, פעיל בהתאחדות הקהילות היהודיות אחרי מלחמת העולם (שהתגורר ברחוב יפה נוף 33), עו"ד גרציס ברוך, בן-ציון סליקטר ומוריץ רוזנפלד – פעלה בין השנים 1950-1969 ברחבי הארץ. הפרויקט הראשון של החברה – שהמהנדס שלה היה שמי אלמוזנינו, אף הוא מיוצאי בולגריה (עלה בשנות ה-30 ולמד אדריכלות בטכניון) – היה 'שכונת הבולגרים' בכפר אתא, בה נבנו 30 בתים דו משפחתיים ובשנת 1951 בתי דירות דו-קומתיים לכ-40 משפחות נוספות. בקרית אתא הקימה החברה גם את בנין קולנוע 'שביט' וסביבו רחבה ובה מזרקת מים. בין בעלי הקולנוע בקרית אתא ובחיפה היה ליאון מזאן, בן העדה ומתושבי שיכון הבולגרים בקרית אתא.

¹⁵⁸ 'לקט ידיעות'. חרות 20.10.1960 עמ' 3.

¹⁵⁹ 'בציבור'. דבר 16.11.1953 עמ' 3.

¹⁶⁰ תיקי בנין 572010 (הציונות 111 מופיע גם כציונות 113), 572008 (הציונות 113 מופיע גם כציונות 115), 572006 (הציונות 119), 561973 (הציונות 123), 561792 (הציונות 127).

¹⁶¹ אשל צדוק. (1998). "הבולגרים" בעיר הכרמל, הוצאת זמורה ביתן.

¹⁶² 'נענו למפעל השי לחיילים לראש השנה תשי"ז'. דבר 13.8.1956 עמ' 4; 'ספריה עירונית נפתחת ביפו'. קול העם 19.3.1957 עמ' 3; 'המרכז לתרבות בכפר אתא' מעריב 7.2.1963 עמ' 11; 'פקודת החברות הודעה על אסיפת נושים' על המשמר 5.5.1969 עמ' 5.

בנוסף היה בבעלות החברה בנין במיקום המרכזי בשדרות ירושלים 32 ביפו, שם נפתחה בחודש מרץ 1957 ספריה עירונית.

בשנת 1955 נערכה תכנית חפ/970 'בית ונוף' (שיכון עובדי הנמל), שמטרתה: "תכנון השטח לקראת בניי מאורגן בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, תוך הפרשת שטחים לצרכי ציבור ותיקון קוי – בניה תווי – שבילים וסעיפים הנוגעים לגובה הבניה, לשם הבטחה האחדות הארכיטקטונית ברוח ת.ת.ע. מס' 853 א' 'המורדות הצפוניים של הכרמל'. בתכנית נכללה טבלה שציינה את השטח המותר במ"ר ולא באחוזים¹⁶³.

באין תכניות או תשריט לא ברור מה היו גבולות התכנית, בשטח האדמה המשולש התלול בין רחוב הצלבנים במעלה ההר בדרום, שדרות הציונות במורד ההר בצפון ורצועת המדרגות המעפילה לבית סוידאן, שטח בו היו בנויים ארבעה בתים בלבד נכון לשנת 1948 (מבנה פינתי הציונות 139 / הצלבנים 3, הציונות 121 בית חורי, ברצועת אורך בין שני הרחובות, הצלבנים 31 ובית סוידאן ברחוב הצלבנים 33).

בחלק המרכזי של השטח האמור, בשתי רצועות מופרדות בעזרת מגרש בבעלות תאופיק חורי (הציונות 121 עד הצלבנים 21) בנתה חברת 'עולה חדש' בע"מ שיכון בן 10 מבנים בשתי שורות לרחוב הצלבנים ולרחוב הציונות. הגישה לבתים היתה מגוננת והוכתבה מהמיקום בטופוגרפיה – דרך מדרגות חיצוניות המעפילות בטופוגרפיה בתוך המגרשים הפרטיים, דרך מהלכי מדרגות ציבוריים בתווך בין המגרשים או דרך המשעול העליון (במפלס נמוך מרחוב הצלבנים) – ומהם דרך מהלכי מדרגות חיצוניים או ישירות אל הדירות. הקמת אחד הבניינים אף הותנתה בבניית המדרגות הציבוריות הגובלות¹⁶⁴.

הבניינים האמורים שתוכננו על-ידי האדריכל שמי אלמוזנינו בשנים 1957-1958 כללו שתי קומות של דירות בנות שני חדרים וחצי עד שלושה חדרים בקירוי גגות רעפים (לפי הוראות מהנדס העיר), על קומת עמודים/ מסד חלקית ובעורפה מקלטים ומחסנים. בשיכון זה (ובמבנים סביבו, שנבנו בתקופה דומה שלא במסגרת השיכון) התקבל בינוי במודרניזם מקומי מיוחד בשילוב קוויות אורתוגונליות בנגיעות גליליות בקומת העמודים, בטון חלק ולצדם חיפוי הקירות באבן טבעית וקירוי בגגות רעפים, שהוכתבו על-ידי משרד מהנדס העיר. לא נמצא מידע האם אכן יועדו הדירות לעולים או לציבור הרחב. הבינוי היה קיים בצורה נאמנה למקור עד לעשור השני של שנות ה-2000, אז נערכו שינויים מפליגים כגון חיפוי באבן מלאכותית (על-גבי אבן טבעית, ביצוע איכותי ומדויק), שינויים במיקומי חלונות, תוספות חיצוניות.

¹⁶³ החלטה עקרונית של הועדה המקומית מיום 4.5.2009.

¹⁶⁴ העתק מפרטי-כל הישיבה מס' 51 של הועדה לתכנון ולתכנון מיום 13.5.1957. מתוך תיק בנין 572010, הציונות 111.

3.4.6 תיירות ומלונאות בשנות ה-50¹⁶⁵

אחרי קום מדינת ישראל התמקדה התיירות בפנים – גם בגלל סגירת גבולות היבשה וגם בגלל הקשיים הכלכליים של הישוב. במהלך שנות ה-60 עבר ענף התיירות שינוי נוסף, עת נבנו בתי מלון ענקיים בבעלות פרטית בערים (דוגמת דן כרמל, נוף) ומחוץ לערים, במקביל לציפוף העירוני ולדעיכת הפנסיונים הזעירים והמלונות הקטנים. בשנות ה-80 רווחה התיירות בחו"ל וסתמה את הגולל על התיירות העירונית בפנסיונים ובבתי המלון הקטנים – עד לתחיה היחסית של מלונות הבוטיק העירוניים בשנות ה-2000.

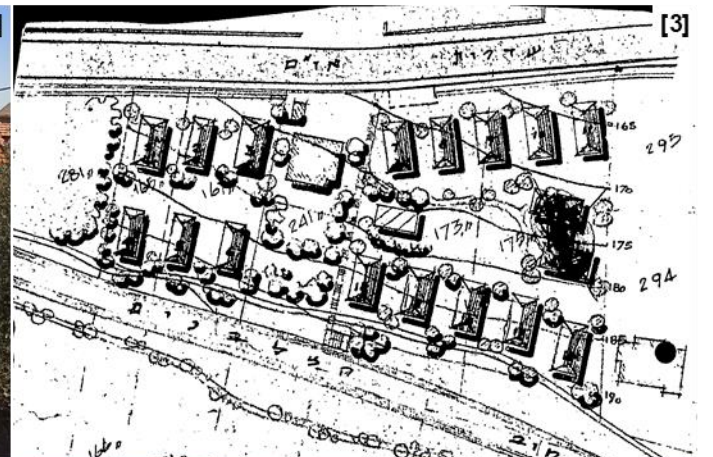
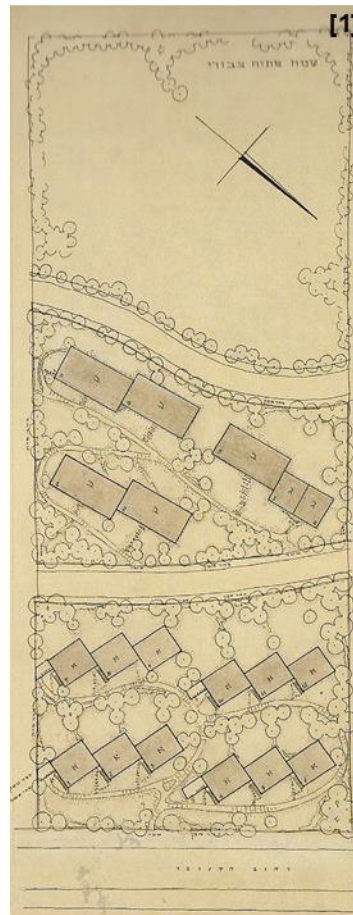
בית שניידר-היינרצי במיסיון הכרמל, הנשיא 103, היה משכן פנסיון 'פיני קורן'.

ביוני 1957 דיווח עיתון הבקר על השלמת בנייתם של שני בתי מלון ברחוב פנורמה בשנה זאת¹⁶⁶, אחד מהם היה מלון דביר ('גני דן'), שנפתח ברחוב יפה נוף 124.

בשנת 1969 דווח בעיתון למרחב¹⁶⁷ על הקמת ארבעה בתי מלון חדשים בחיפה, שלושה מהם סביב הרחובות יפה נוף והנשיא: האחד במרכז הכרמל מול גן האם על-ידי קבוצת פדרמן במימון חברת 'אלעל', השני ברחוב יפה נוף על-יד גן אלנבי בשיתוף הקבלן פריצקר והמלונאי ברוך ממלון 'הולילנד', השלישי בשדרות הנשיא ליד מלון פנורמה על-ידי המלונאי בלוק בעל מלון שולמית (ומלון רביעי בכניסה לעיר באזור מת"מ על ידי סיריל שטיין).

[1] 'חיפה – עיר הכרמל, המקום למרגוע'. דבר 11.7.1958 עמ' 8.

[2] תצפית'. למרחב 24.9.1969 עמ' 4.



[1] תכנית שיכון הצנובר – יחידות חוזרות בהסטה ופיתוח ייחודי לכל 'כיכר' ותווך בין היחידות. מקור: אינגרסול עמ' 196.

[2] מראה המבנה העליון של שיכון הצנובר, בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי במבט מרחוב התשבי בשנות ה-50. מקור: אינגרסול עמ' 197.

[3] תכנית שיכון 'עולה חדש'. 16 בתי דירות, מבנה ציבור ומערכת תנועה אופקית ואנכית להולכי רגל. מקור: תיק בנין 572006 הציונות 119.

[4] שיכון 'עולה חדש' – סדרה של שלושה מבנים במזרח השורה העליונה ברחוב הצלבנים.

[5-6] שביל אורך בשיכון שתכנן האדריכל מקס לב מטעם הים יחזקאל נתניאל בשדרות הנשיא.

[7] תכנית רסקו בגוש 10813, חפ/1041, 1958. מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין. תכנית מוקדמת, במערך מבנים משוננים ושטח למבני ציבור (במקומו נבנה בית רעות).

[8] מבט פנורמי על החצר שהתקבלה עם העמדת בינוי שיכון רסקו במערך 'ח'.

¹⁶⁵ שק נעה. (2019). תיק תיעוד מלון הרצליה / בית ההסתדרות בכרמל.

¹⁶⁶ '250 חדר יתווספו לענף המלונאות'. הבקר 9.7.1957 עמ' 3.

¹⁶⁷ 'תצפית'. למרחב 24.9.1969 עמ' 4.

3.5 שנות ה-70-60 – המאבק על קו הרכס

3.5.1 רקע – חפ/853 א'

ההכרה ברכס כערך נופי עירוני באה לביטוי כבר בתכנית המפורטת הראשונה שנערכה בעיריית חיפה המנדטורית לכרמל הצפוני, חפ/125 משנת 1936 (מובאת בפרק תכניות בנין עיר), נערכה מתוך חשיבה משמעותית על קו המבט מהרחוב למפרץ וקבעה כי אף מבנה, מתקן או גדר במורד הצפוני לא יעלה על קו הנוף של 16% הנמדד ממפלס הרחוב: "In order to preserve the Amenities and view from the road and the ridge to the north east (now called Panorama road) the a. On following special conditions are provided for the plots avutting thereon the North of the Panorama road between points A & B, no part of a building' outbuilding or dence shall be of a greater height than the view line of 16% measured from the Panorama road towards the sea".

גובה הבנייה לא יעלה על שתי קומות כולל מרתף במגרשים שטוחים ועד שתי קומות וחצי כולל מרתפים על מגרשים עם שיפוע ממוצע העולה על 10%.

הבינוי ההיסטורי בשכונה במחצית השניה של שנות ה-30 ועד לסוף שנות ה-40, בכלל זה פרויקטים קיימים וכאלה שנבנו ונהרסו או נגזזו אכן תאמו את התקנה. ככל הנראה היה זה גידול האוכלוסיה וייתכן ששילוב של שינוי האוכלוסיה בכלל זה מקבלי ההחלטות, שהביא ללחץ על הבניה.

הבניה הצפופה בהדר הכרמל ותחושה שעתידי דומה צפוי לרכס "זעזעה את איגוד האדריכלים בחיפה" והביאה אותם לגבש תכנית¹⁶⁸ בברכת מהנדס העיר ליונל ווטסון. במסיבת עיתונאים במלון פנורמה הציגו נציגי האיגוד – קרול, רחוב ודורי – את הצעתם: "הקפאת הבניה בשטח שבין הכנסיה הרוסית להצטלבות רחוב ארלוזורוב וושרדות אליהו גולומב... כולל את רחוב הצנובר, רחוב פנורמה ורחוב החשמונאים עד רחוב ההר..." מתוך שטח של כ-400 דונם שהוגדר כבעל ערך נופי, כ-50 דונם נחשבו כבישים, דרכים ומדרכות, 60 דונם – אדמות הבהאיים (שייעדום לגנים) והיתר – מחצית בבעלויות שונות ומחצית בידי האפוסטרופוס לנכסי נפקדים.

הצעת נציגי סניף חיפה של איגוד האינג'נירים והארכיטקטים המקומי לעיריית חיפה כמאמר ד"ר אדריכלית נוף זיוה קולודני¹⁶⁹ "במטרה לזיום תכנית בנין עיר שתמנע את הסתרת המראה הניבט מרחוב פנורמה (יפה נוף כיום)" היתה "מבוססת על פתיחה והסדרה של 'זוית הנוף'. המבט האמור נשען על קו השקף מגובה עיניים (150 סנטימטר) של המשקיף מהמדרכה לעבר קו החוף. אחוז השיפוע של קרן הראיה מגובה עיניים של אדם בוגר (בין 13%-21%), כולל הגג

¹⁶⁸ מ.ז. 'להצלת הנוף של עיר הכרמל והים'. דבר 22.1.1951 עמ' 3.
¹⁶⁹ קולודני זיוה ד"ר. (2012). איך רואים עיר. אדריכלות נוף.

[1]

12617, בנ 4045/51 -

כח בחשון חשי"ב
11 1951

לכבוד
אגודת האינג'נירים והארכיטקטים,
סניף חיפה,
רח' נורדוי,
חיפה.

ג"פ

דיון - בקשר לדגחות מחקנות דבנייד, חלקר 80,
גוש 10813, חלקר 79, גוש 10813, רח' 10813,
דצנובר 63/66, דר-כרמל, חיפה

דני לרסב אח חשומת לרכס לגקסר סנתקבל פאת ד"ר
ראש את קומס, בשם בעלי דחלקות זג"ל, לבנות שני גנינים
על דחלקות דגידונות בגובר של שלוש קומות

בקשר זו גידונד ע"י זועדר לכנייד ולתכנון עיר
בשיבת ד-32 ביום 51 10 24 ודוחקט שיש לו עכיר את
סאלת גוב- דבניגים לאגודתכם לחיווי דעת, לרגל חשיבות
דמקום מחינת זמרי

דנכם עתבקשים לפיכך לחוות ח וסחכם בדקדם כדי
לאפשר לי לדביא את דענין לידון חורי בועדר

בכבוד רב,

פרומנס

מגיד עת

מוכיר דועדר דמקומית לבנייה

ולתכנון עיר חיפה

פל/20

דעתק לריר ראש וח זומט

[2]

העתק מפרטי-כל הישיבה
של הועדה המקומית לבניה ולתכנון
עיר חיפה, מיום

מר צולך ע"י ארכ' ראס-קומס (ח"ד 468) מבקש שוב לדון בבקשר
לדקמה 2 כחי מגורים כגכר של 3 קומות כל וחד עלחלקות דסמוכות
79-80, כגוש 10813 בשד ונש א 63-65 וכיסול חנאי שדותר ע"י
דועדר כיש כחר ד-63 כ וס 52 7 28 דמח כ דקמה 2 בנ נס צמוד ס
כגכר של 2 קומות כלכר
כידוע אשר דועדר כיש כחר ד-93 ביום 53 5 17 מקרר דומר - בשד'
דנשא 40 (רח' פד נוף 30) - 2 כתים נפרדים כחלקס דגדול כגכה
של 3 קומות כל אחר, - לאור דעובדר שע"י רכוז דבנ ד כגכה ישמר
מקסומס העצ ס דנסועים בשטח כאותר דזדמנות צוין שבאם בעלי
חחלקות 79-80 יפנו שוב יבוטל דחנא דנ"ל (בנ 4045/51)
(כנ 1022/64)

דמלצר לאיסור כחנאי שחו תוח דבנינים חדיינה
מאכן וכגכר של 3 קומות מלאות -וכמו כן
יוחקן דמקלט לשביעת רצונו של יועץ "חגא"

63/6

המשופע, פורט בתנאי ד' של תכנית חפ/853 א' עד לרזולוציה של המגרש הבודד(למשל 21% לפי חתך בתיק הבנין של יפה נוף 89א').

יוזמת איגוד האינג'נירים והארכיטקטים, ייתכן שבזירוז דילמות מהשטח, הובילה את העיריה להכנת תכנית 'המורדות הצפוניים של הר הכרמל' חפ/853 משנת 1952 (פרסום למתן תוקף ברשומות 27.1.1958), שאחת ממטרותיה "להקטין את אחוזי הבנייה המותרים ולהגביל את גובה הבניינים בשאר השטח, כדי לשמור על הנוף הטבעי של המורדות ולהבטיח את קו ההשקף מרחוב פנורמה ובהמשכו מרחוב קיש על פני העיר".

עד לגיבוש התכנית ולמתן תוקף עלו דילמות מהשטח. כך למשל באוקטובר 1951 נדחתה בקשת האדריכלים ראט וקומט עבור חברת 'חרמון' והאדונים חיים ויוסף מאיר לאשר הקמת שני בתי דירות בגובה שלוש (!) קומות בחלקות 79-80 בגוש 10813 (בגדה הדרומית של יפה נוף). חוות דעת האגודה לפיה "1) אין לבנות את הבניינים המוצעים בשלוש קומות. 2) הואיל ובידי המתכננים לתכנן את הבנין על 2 החלקות, רצוי לאחד את 2 הבנינים ליחידה אחת, לפתרון זה ישנם יתרונות, (א) יגדלו שטחי הירק לאורך 2 הרחובות (ב) מתבטל המרחק הצר בין 2 הבנינים הגורם לשכנות צפופה, (ג) מסגרת הבנין מתארכת בשני הכיוונים, כך שנוצר שטח בנין כללי, ומאפשר את הבניה המותרת ב-2 קומות". במאי 1953 עלה הנושא לדיון נוסף¹⁷⁰ לבקשת צבי וולך, בעקבות תקדים בשדרות הנשיא 40 / יפה נוף 30, שם אושרה הקמת שני בתים נפרדים בגובה 3 קומות כל-אחד "לאור העובדה שע"י ריכוז ובניה בגובה יישמר מקסימום העצים הנטועים בשטח. באותה הזדמנות צוין שבאם בעלי החלקות 79-80 יפנו שוב יבוטל התנאי הנ"ל".

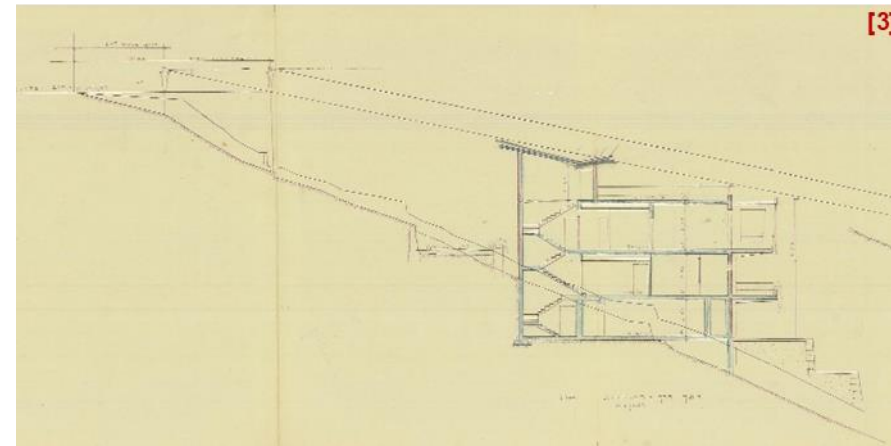
יצוין, כי הבניה במגרשים הללו התעכבה עד לשנת 1964, עשור במהלכו נבנה רב הקומות הראשון ברכס - דן כרמל - והחלו הדיונים סביב הקמת מרכז פנורמה, כפי שיורחב בהמשך הפרק.

דיון דומה ונימוקים דומים הושמעו גם בנוגע למגרש יפה נוף 84 / הנשיא 191¹⁷¹ (אף הוא בגדה הדרומית של יפה נוף) בשנת 1955 בעקבות בקשת אדית וראובן הכט (בעלי מגרש יפה נוף 86, שבאותה תקופה אף תכננו באמצעות האדריכל פיזק וילה למגוריהם) באמצעות האדריכל ויטמן "המנמק את ההנחה המבוקשת, בצורך לשמור על החורשה ועל העצים הקיימים במקום וע"י כך לרכז את הבנייה בניצול שטח קטן ככל האפשר מהשטח של המגרש. ההפרש בין בית מנוצל ב-3 קומות בין בית ב-2 קומות הוא כ-58 מ"ר. נעשה ביקור משרדי במקום: המסקנה היא שרצוי לרכז את הבניה ב-3 קומות, אולם יש להזיז את הבנין למרחק של 16-18 מ' מקו הטיילת, וזאת כדי לשמור על קבוצת העצים והגובה הכללי של הבנין שלא יעלה על 9.50 מ'".

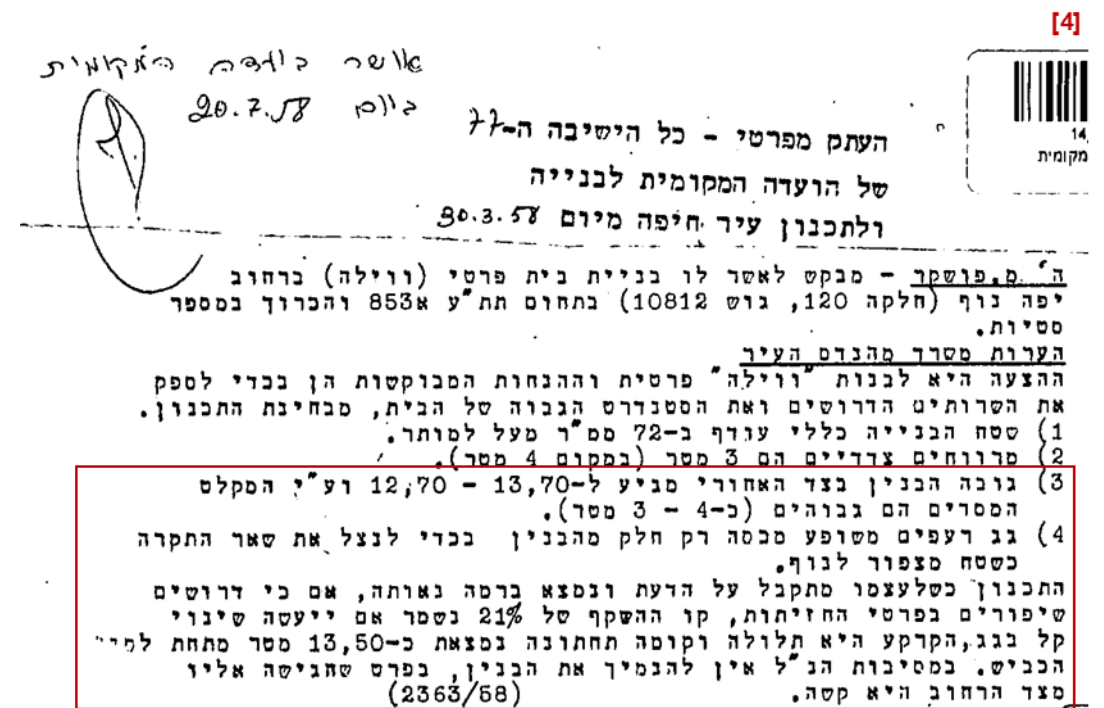
¹⁷⁰ העתק מפרטי-כל הישיבה 125 של הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה מיום (19.5.1953?) בתיק בנין 514045.
¹⁷¹ העתק מפרטי-כל הישיבה 164 של הועדה לבניה ולתכנון עיר חיפה מיום 19.6.1955. בתיק בנין 551533.

הבינוי משנות ה-50 בגדה הצפונית של הרחוב, בשולי הגנים הבהאיים (למעט מקרים בהם נהרס הבינוי המקורי ללא שמירה על ההשקף, למשל ביפה נוף 93) מעיד על יישום ההנחיה. קריאה בתיק בנין 582363 לבית פושקר ברחוב יפה נוף 89'א' מעידה על שקלול ההשקף בחתכים ובדיוני מהנדס העיר.

[1-2] פניית מהנדס העיר אל אגודת האינג'נירים והארכיטקטים סניף חיפה מיום 2.11.1951 בעקבות דיון הישיבה 125 של הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה מיום (19.5.1953) בתיק בנין 514045.



[3] חתר מתוך היתר (אשר בתאריך 27.1.1959) שערכה אדריכלית הלנה טויסטר עבור טוביה ומרים פושקר, בו משורטטים קווי מבט מהרחוב. [4] העתק מפרטיכל הישיבה ה-77 של הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 30.3.1958. ההערות מתייחסות לקו ההשקף (21%) ולשאלת הקירוי בגג רעפים.



3.5.2 דן כרמל¹⁷²

רעיון הקמת מלון גדול על הר הכרמל עמד לעיני יקותיאל פדרמן ו'קבוצת מיאמי' שייצג כבר בשנות ה-50 המוקדמות¹⁷³. דיווח ראשון על הקמת מלון של קבוצת פדרמן-מיאמי ליד גן פנורמה עלה בעיתונות הארצית בשנת 1954 (בן 70 חדרים)¹⁷⁴, בשנת 1956 (100 חדרים) ודיווח כי קבוצת מיאמי קיבלה שני דונמים נוספים מרשות הפיתוח סמוך לגן¹⁷⁵.

לתכנון המבנה (המובא בסקר בכרטיס מבנה וכאתר נופי) הוזמנו האדריכלים שמואל וארי רזוב. על עיצוב הפנים הופקד היינץ פנחל (כפי שדיווחה כתבה אודות הקמת מלון מודרני בחוף השנהב, בצוות בו היה חבר גם אדריכל הנוף החיפאי צבי מילר). עבודות ההקמה החלו בינואר 1960.¹⁷⁶

במקור¹⁷⁷ היתה תכנית המלון מאורכת בגובה 6-8 קומות, אולם נציגי העדה הבהאית התנגדו בנימוק שקצה המבנה נמצא בדיוק בקו האופקי של כיפת מקדשם מכיוון המושבה הגרמנית. בשל כך קוצץ רוחבו ונוספו לו קומות. נציגי העדה טענו גם נגד המיקום המקורי של הרונדו (בית הקפה 'הצלחת המעופפת') שנועד במקור לקום מעל הכביש, והעלו גם את קניינים על כביש יפה נוף עבר בשטחם. לאור ההתנגדות הועתק הרונדו אל טיילת הולך הרגל (גן פנורמה / טיילת לואי) ממיקומה הראשוני מעל הכביש.

בשנת 1957 דווחה העיתונות הארצית על מסיבת עיתונאים במלון דן תל-אביב, במסגרתה מסר פדרמן, על כוונת קבוצת מיאמי להקים מלון חדש ברחוב יפה נוף בחיפה¹⁷⁸, וביוני 1959 הצהיר על הקמת המלון עוד באותה שנה¹⁷⁹. אבן פינה הונחה באוגוסט 1959¹⁸⁰ בתכנון להקים תחילה 120 חדרים (או 100 לפי עיתון דבר¹⁸¹) ו-200 בשלב הסופי, אולם המלון הוקם בשלב בניה יחיד. המלון, בגובה 10 קומות מעל הקרקע וברוחב 59 מטרים, בלט משמעותית מהבינוי ההיסטורי ברכס עד אותה עת, לגובה של 3-4 קומות לכל היותר ואף בתכסית מצומצמת בהרבה. "אבל עוד לפני שנפתח רשמית כבר עורר 'סערה': האם הבנין הענקי רב המידות אינו מכער את הנוף הנפלא של סביבתו? בעלי המלון טוענים שהוא יהיה היפה והחדש ביותר במדינת ישראל – ולכן הוא יוסיף לנוף הטבעי".¹⁸²

המבנה, ראשון המלונות הגדולים על הרכס, בגובה 10 קומות אירוח מעל הקרקע ו-4 קומות תת-קרקעיות אולמות ושירותים, וברוחב 59 מטרים, ההופך אותו בשילוב מגדלי פנורמה ומלון נוף לנקודות ציון הנשקפות ממפרץ חיפה והעמק, ובו 250 חדרים עבור 500 אורחים, כולל 20 דירות אירוח ו-4 דירות גג. דלתות ביניים איפשרו הרכבי דירות שונים. לכל חדר נבנתה גזוזטרה פרטית, המשקיפה לים במערב או בצפון¹⁸³. התשלום הוסדר בתפיסה מודרנית של תעריף הנגזר לפי גובה הקומה. בחדרים הותקנו מיזוג אוויר ומתקני חימום. 7 מעליות הועמדו לרשות האורחים.

¹⁷² בן-צבי ראובן. 'דן כרמל נפתח לאורחיו הראשונים'. מעריב 20.2.1963 עמ' 12; 'מלון דן כרמל' נפתח בחיפה'. למרחב 21.2.1963 עמ' 3; 'בית מלון חדש בחיפה'. על המשמר 27.2.1963 עמ' 6; 'נחנך מלון דן כרמל'. למרחב 27.3.1963 עמ' 6; 'סיום עיתונאים ב'דן כרמל'. למרחב 27.3.1963 עמ' 8; אליצור יובל. 'ישראלים בונים מלונות באפריקה'. מעריב 1.10.1963 עמ' 10.
¹⁷³ כדברי פדרמן במסיבת עיתונאים לרגל פתיחת מלון דן תל-אביב המחודש בנובמבר 1953. 'מלון דן' המפואר פתח שעריו. חרות 3.11.1953 עמ' 4.

¹⁷⁴ יוקם עוד מלון תיירים'. דבר 23.7.1954 עמ' 7.
¹⁷⁵ 'מלון 'קסטל' בת"א ייפתח מחדש'. הארץ 9.9.1956 עמ' 3.
¹⁷⁶ 'בנית מלון דן כרמל' תחל בימים הקרובים'. חרות 25.1.1960 עמ' 4.
¹⁷⁷ נשר אריה. 'בית קפה דמוי צלחת מעופפת יוקם בחיפה'. הארץ 15.6.1962 עמ' 9.
¹⁷⁸ 'קבוצת 'מיאמי' רוכשת בתי מלון'. למרחב 28.11.1957 עמ' 4; 'קבוצת מיאמי' תכפיל השקעותיה'. הבקר 28.11.1957 עמ' 3.
¹⁷⁹ 'מלון חדש על הר הכרמל – השנה'. הבקר 30.7.1959 עמ' 3.
¹⁸⁰ 'קבוצת מיאמי-פדרמן תבנה 500 חדרי מלון'. הבקר 17.8.1959 עמ' 3.
¹⁸¹ 'יוחל בבניית מלון דן כרמל בחיפה'. דבר 28.1.1960 עמ' 5.
¹⁸² בן-צבי ראובן. 'דן כרמל נפתח לאורחיו הראשונים'. מעריב 20.2.1963 עמ' 12.
¹⁸³ 'מלון דן כרמל' בחיפה ייפתח רשמית ב-26 במרס'. הבקר 27.2.1963 עמ' 6.

המבצע המורכב יצא לפועל על-ידי החברה לבנין ולעבודות ציבוריות מיסודו של סולל בונה בע"מ¹⁸⁴, כולל עבודות הנגרות (בנגרית מפרץ חיפה¹⁸⁵). הדלתות והחלונות נעשו במלון אלובין¹⁸⁶. הפורמאיקה בה נעשה שימוש – יוצרה במפעל 'ספנית'¹⁸⁷. ריהוט הפנים המקורי נרכש מחברת דניש אינטרירורס¹⁸⁸. 10,000 מ"ר שטיחים מקיר אל קיר תוצרת שטיחי כרמל הותקנו באולמות ובחדרי האורחים¹⁸⁹.

מלון דן כרמל נפתח ב-20.2.1963 למאה מוזמנים ראשונים מחו"ל (בהם המשקיעים), עדיין תוך עבודות בקומות התשיעית והעשירית¹⁹⁰ וטרם הפתיחה הרשמית בסוף חודש מרץ אותה שנה.

הנהלת המלון ניהלה מערך יחסי ציבור משומן למיצוב המלון, כולל סיורי עיתונאים לקראת הפתיחה¹⁹¹, פרסום מרשמים מהמטבח בעיתונות¹⁹² והשיא – הזמנת ידוענים בהם הסופרים טנסי ויליאמס וג'יימס מיצ'נר (שאף חזר למלון כעבור מספר שבועות לתקופה של מספר חודשים בהזמנת פדרמן כדי לכתוב במלון ספר¹⁹³ ועזב את הארץ בספטמבר 1964¹⁹⁴). והשחקנים ההוליוודיים הארפו מארכס, ג'ון פונטיין ו-אדוארד ג. רובינסון לאירועי הפתיחה (שעלותם הוערכה ב-150,000 דולר)¹⁹⁵, רבי מכס נוסבאום נשיא הסתדרות ציוני אמריקה. לכבוד טקס החנוכה יצאה מניו-יורק טיסה מיוחדת לאחר שביתת אל-על להביא את אורחי הארוע¹⁹⁶. בערב שקדם לחנוכה נערך במלון נשף גיוס תרומות להקמת בית החייל בחסות פולה בן-גוריון רעיית ראש הממשלה¹⁹⁷. ביום הארוע נגנה תזמורת הנוער של עיריית חיפה בניצוח י. אברון מול בנין המלון¹⁹⁸, הרב י. לימן מארה"ב קבע מזוזה על דלת המלון וחנה חושי רעיית ראש העיר נתכבדה בגזירת הסרט¹⁹⁹. לצד השבחים שהורעפו על המלון והארוע, קבל 'קול העם' בטאון המפלגה הקומוניסטית על ניצול העובדים במשמרות ארוכות בנות 12-14 שעות, איסוף דמי השתיה (טיפים) לקופה משותפת והסכמת עסקני מפ"ח עם קבוצת פדרמן על תנאי העסקה ירודים לשם עידוד השקעות הון בעיר²⁰⁰. העיתון 'למרחב'²⁰¹ קבל על שעיתון 'הארץ' הקדיש לפתיחה 282 שורות לרבות גלופת השחקנית ג'ון פונטיין ומדור פרסומי מעל עמוד וחצי, לעומת הודעות לקוניות על נושאי הסוכנות היהודית ומצב יהודי ברה"מ וכן ביקרת על הפזרנות המוגזמת²⁰². מערכת יחסי הציבור המשומנת המשיכה לפעול לאורך השנים, למשל בקיץ 1964 אז נסגר אגף מיוחד בקומה העשירית לטובת השחקנית האיטלקיה סופיה לורן והשחקן הבריטי ריצ'רד ברטון, שהגיעו לארץ לצילומי הסרט 'יהודית'²⁰³.

¹⁸⁴ רצון ישראל. 'הדמות והמגמות'. דבר 31.7.1961 עמ' 10.
¹⁸⁵ מוסף 'מבט'. דבר 24.4.1963 עמ' 8.
¹⁸⁶ 'אלובין – מפעל לדוגמא'. הבקר 22.5.1964 עמ' 10.
¹⁸⁷ 'ספנית רוכש את השוק'. דבר 5.6.1964 עמ' 21.
¹⁸⁸ 'תמונות מן התערוכה'. דבר 7.1.1965 עמ' 37.
¹⁸⁹ 'פאר המלון – שטיחי כרמל'. דבר 26.3.1963 עמ' 4.
¹⁹⁰ 'מלון דן כרמל' בחיפה ייפתח במרץ. חרות 27.2.1963 עמ' 5.
¹⁹¹ 'מלון דן כרמל' בחיפה ייפתח רשמית ב-26 במארכ'. הבקר 27.2.1963 עמ' 6.
¹⁹² 'מרשמים ממתכחו של דן כרמל'. הבקר 21.3.1963 עמ' 4.
¹⁹³ 'הסופר ג'יימס מיצ'נר מגיע לחיפה'. הבקר 21.4.1963 עמ' 6; ג. מיצ'נר יבוא לכמה חודשים'. דבר 6.5.1963 עמ' 3; 'ג'יימס מיצ'נר הגיע'. הבקר 10.5.1963 עמ' 10; כהן מ. 'ג'יימס מיצ'נר כותב ספר על הגליל'. הבקר 6.9.1963 עמ' 4.
¹⁹⁴ קוליץ דוד. 'שיחה עם הסופר ג'יימס מיצ'נר'. הצפה 20.9.1964 עמ' 5.
¹⁹⁵ 'שחקנים מפורסמים הוזמנו לטקס פתיחת דן כרמל'. הבקר 22.3.1963 עמ' 10; 'אנשי שם יבואו לפתיחת דן כרמל'. למרחב 22.3.1963 עמ' 10; 'השחקנית והרבי מגייר הכוכבות'. מעריב 26.3.1963 עמ' 16.
¹⁹⁶ 'ממחר יופעלו כל מטוסי אל-על'. דבר 24.3.1963 עמ' 1.
¹⁹⁷ 'מגבית להקמת בית החייל'. הצפה 25.3.1963 עמ' 3.
¹⁹⁸ דבר 26.3.1963 עמ' 5.
¹⁹⁹ 'נחנך מלון דן כרמל' בחיפה. דבר 27.3.1963 עמ' 3.
²⁰⁰ 'מלון דן כרמל' נחנך ברוב פאר – וברוב ניצול. קול העם 27.3.1963 עמ' 4.
²⁰¹ 'טור אחרון – המאורע'. למרחב 28.3.1963 עמ' 2.
²⁰² 'נוסח חדש של פרסומת'. למרחב 3.4.1963 עמ' 3.
²⁰³ 'מיטען ראשון של סופיה לורן הגיע לישראל'. מעריב 7.7.1964 עמ' 1; בן-צבי ראובן. 'דירה מלכותית' – לסופיה לורן. מעריב 19.7.1964 עמ' 21; סידון אפרים. 'סופיה לורן בצבעים טבעיים – בקיבוץ מלאכותי'. חרות 21.7.1964 עמ' 4; 'סופיה לורן הגיעה'. הבקר 29.7.1964 עמ' 1; 'סופיה לורן הגיעה לישראל'. למרחב 29.7.1964 עמ' 1;

בה בעת פעל המלון למשיכת הקהל המקומי החיפאי בשירותים וביזמות חדשניות דוגמת 'השבוע הצרפתי' שנערך בסלון של המלון ביוני 1963 בשיתוף הקונסוליה הצרפתית בעיר²⁰⁴, שיתופי פעולה בינלאומיים (צילומי תכנית טלוויזיה צרפתית בשיתוף חברת 'צים', אליה ניאותו להצטרף דוד ופולה בן-גוריון שהתארחו במלון באותה עת²⁰⁵), תצוגות אופנה בינלאומיות²⁰⁶, וכן הסדרת המזנון הקיים ליד בריכת השחיה "כמסעדת 24 שעות" לשירות כלל הציבור, לא רק דיירי המלון²⁰⁷.

"הבניה כולה נעשתה על טהרת החומרים הישראליים, לרבות חומרים חדשים שבהם לא הרבו להשתמש עד כה."²⁰⁸ מלבד חומרים – שולבו במבנה, בדגש על קומת הכניסה, יצירות אמנות שתוכננו במיוחד עבור חללי המבנה. בין היתר: קיר קרמיקה מעשה ידי הפסל חנה אביתר (גוטוירט)²⁰⁹, עבודות קרמיקה של בצלאל שץ בביצוע יצחק איצ'ה ממבוש וציורים של 80 ציירים ישראלים בכל חדר וחדר²¹⁰.

בצמוד למלון, במורד הגבעה במערב, הוקם מרכז חנויות כולל סלון יופי ומספרה, בנק, משרדי חברות תיירות. במלון פעל אחד מסניפי בית האופנה 'משכית'²¹¹.

במלון הועסקו כ-300 עובדים מקצועיים, יוצאי 70 ארצות, תחת ניהול סא"ל בצה"ל בחיל האפסנאות, פנחס שובר. צוות עובדי המלון אף זכה בפרס קפלן לשנת 1964 עבור תכנון למופת של קליטת כוח אדם מקצועי למלון והכשרתו המוקדמת לתפקיד²¹².

במלון הדגל בעיר, וייתכן שאף בצפון הארץ בכלל, בעשורים הראשונים לפעילותו התארחו שועי עולם. בין אורחי המלון בשנים הראשונות לפעילותו: במלון נערכה קבלת פנים לנשיא קונגו, רעייתו ופמלייתם בשנת 1963²¹³, בשנת 1964 התאכסנו בו בודואן ופאבילה, מלך ומלכת הבלגים²¹⁴, כן נשיא ישראל ורעייתו²¹⁵. ד"ר קונראד אדנאואר, בביקורו בארץ בשנת 1966 (לאחר פרישתו מהחיים הפוליטיים), עצר במלון לשעה קלה בדרכו מתל-אביב לנצרת, והשקיף על נוף המפרץ מ'*דירת האנשים החשובים*' שעל גג המלון²¹⁶. בסיוטה בקומה העשירית התאכסן בספטמבר 1979 נשיא מצרים אנואר סאדאת²¹⁷. לקראת ביקורו בחיפה הוסדר קשר טלפוני מיוחד בין הסוויטה לבין ארמון הנשיאות ומוקדים ממשלתיים נוספים בקהיר. 30,000 תלמידי הכיתות הגבוהות של בתי הספר היסודיים בעיר קיבלו את פני הנשיא ובני לווייתו לאורך המסלול בשדרות הנשיא. דירות פאר נוספו הועמדו לרשות הנשיא נבון וראש הממשלה בגין.

דימוי מבנה הרונדו כ'צלחת מעופפת' נמסר ככל הנראה על-ידי הנהלת המלון, שכן הוא חוזר בעיתונים השונים בשנים הראשונות לפעילות המלון²¹⁸: "האטרקציה האמיתית תהיה בית הקפה, הנבנה עתה בחורשה בצורת 'צלחת מעופפת'. הנוף הנהדר הנשקף מכאן ימשוך בלי ספק המוני אנשים ויהווה מוקד משיכה ראשון במעלה של חיפה

²⁰⁴ 'למיטיבי לכת'. מעריב 26.6.1963 עמ' 9; 'שבוע צרפת' נפתח בחיפה. למרחב 25.6.1963 עמ' 4.
²⁰⁵ ראובני אריאלה. 'ההשכלה – מהנדס; התחביב – טייס; המקצוע – טבח'. דבר 30.10.1964 עמ' 8.
²⁰⁶ 'תצוגת האחיות פונטנה לארץ'. חרות 14.4.1964 עמ' 4; 'הגדולה בתצוגות האופנה של פריז – לישראל'. הבקר 24.4.1964 עמ' 9; 'נשים וגברים נוסח איטליה'. הבקר 5.10.1964 עמ' 4;
²⁰⁷ 'אין כמו חיפה בלילת'ה'. מעריב 8.5.1969 עמ' 10.
²⁰⁸ בן-צבי ראובן. 'דן כרמל נפתח לאורחיו הראשונים'. מעריב 20.2.1963 עמ' 12.
²⁰⁹ 'מלון דן כרמל' ייפתח ב-26 במארכ'. דבר 27.2.1963 עמ' 5.
²¹⁰ 'מלון דן כרמל' בחיפה ייפתח רשמית ב-26 במארכ'. הבקר 27.2.1963 עמ' 6.
²¹¹ 'הגיעו דגמי קיץ'. מעריב, מוסף סגנון 15.4.1987 עמ' 32.
²¹² 'פרס קפלן' יחולק היום בחיפה. הבקר 1.7.1964 עמ' 6; משה ג. 'תכנון מוקדם מבטיח הישגים'. דבר 2.7.1964 עמ' 12; 'על מי ועל מה הוענקו הפרסים'. הבקר 3.7.1964 עמ' 9;
²¹³ 'נשיא קונגו ביקר בחיפה'. למרחב 6.12.1963 עמ' 10.
²¹⁴ קבדואן מלך בלגיה ורעייתו מגיעים היום לביקור בישראל. 16.2.1964 עמ' 1.
²¹⁵ 'הנשיא שזר אורח חיפה'. למרחב 8.4.1964 עמ' 6.
²¹⁶ 'אדנאואר קיצר סיוור בתל-אביב'. הצפה 8.5.1966 עמ' 1.
²¹⁷ 'טלפון ישיר מחיפה לקהיר'. דבר 31.8.1979 עמ' 3.
²¹⁸ גוטר משה. 'חסכון בחומר – 75%, בעבודה – 80%'. דבר 2.7.1964 עמ' 12.

כולה²¹⁹": ובידיעה ב'למרחב'²²⁰: "כן נמצאות עתה בשלב בניה בריכת שחיה גדולה להצלחת המעופפת" – באר מסעדה המוקם על עמודים בשפת מדרון הכרמל.

הקפה "דמוי הפטריה" כדברי כתב 'הבקר'²²¹, נפתח לקהל ב-10.9.1964 ונחנך רשמית בסוכות 1964. משום שהמקום לא היה כשר – הוסרה הכשרות מהמלון כולו²²² (בהמשך למלחמות בין שני הגופים כבר עם חנוכת המלון). ב-24.3.1967 לפנות בוקר פרצה דליקה ברונדו, וחלק מרהיטי המסעדה וחפצי אמנות עלו באש²²³.

3.5.3 תכנית המתאר 1963 והתארגנויות ציבוריות

שאלת הבניה לגובה ושינוי קו הרכס נולדה בחיפה יחד עם חזון המלונות הגדולים, בדומה לסוגיה שהתעוררה באגן העיר העתיקה בירושלים ובקו החוף של תל-אביב, וכתגובת נגד לתכנית מהנדס העיר לעיצוב פני מרכז הכרמל. הויכוח החרף התנהל סביב סוגיית הקמת מלון דן כרמל – ששינה גם את הנוף התיירי של העיר ואת סדר הגודל של המלונות²²⁴ והחרף סביב הקמת מגדלי פנורמה.

בשנת 1963 ערך יצחק יעבץ, מתכנן ראשי במשרד מהנדס העיר, תכנית²²⁵ מהפכנית לעיצוב מרכז הכרמל, מתוך תפיסת עולם שהנהיג ראש העיר אבא חושי – שראה בבניה לגובה פתרון לשמירה על הנוף והירק²²⁶. התכנית התבססה על נפעלת הכרמלית שתאפשר להפוך את מרכז הכרמל ממרכז שכונתי למרכז כלל עירוני, וכתואה של "הגברת נטייה של האוכלוסיה להשתכן בהר" כמאמר העיתונאי נשר²²⁷. התכנית – שהשתרעה ממלון פנורמה בפינת שער הלבנון ויפה נוף ועד בית רוטשילד (בית הכט) – כללה שלושה מוקדים: שני מגדלים בני 22 קומות, אולם קונצרטים, אמפיתאטרון ומרכז מסחרי באזור בית רוטשילד בתכנון האדריכל מנספלד; מרכז פנורמה ומרכז מונטנה (או מסונטאנה) בפינת וודג'ווד ושדרות הנשיא בתכנון האדריכלים ראט וקומט עבור מפעלי פדרמן. בהינתן שהועדה המחוזית סרבה לדון בבניית רבי קומות ללא פתרונות תחבורה, הציעה תכנית העיריה להוריד את כל עורקי התנועה באזור לתת הקרקע.

למעלה: תכנית פיתוח למרכז הכרמל. מגזין ארכיטקטורה 1978, עמ' 28.

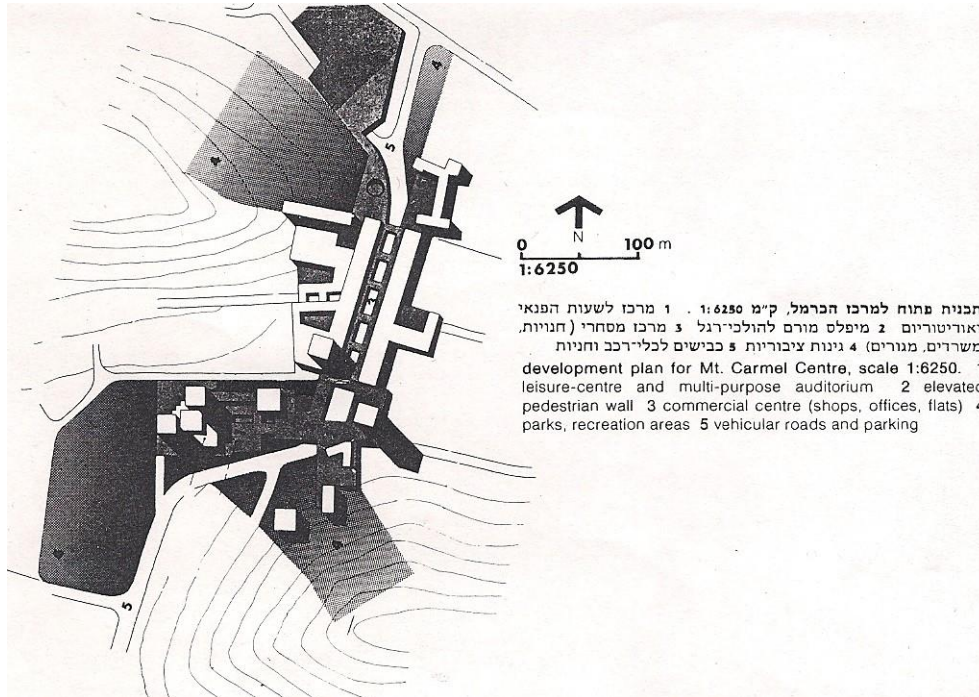
הנושא הבווער עלה במסגרת סימפוזיום בנושא תכנון, בניה ושימור הנוף בחיפה מטעם אגודת האינג'נרים והארכיטקטים בשיתוף אנשי החברה להגנת

הטבע וראש העיר אבא חושי. לצד הדיון הוצגה בתיאטרון העירוני תערוכה בשם 'עיר ונוף לאדם'. [הארוץ אף נסקר ביומן גבע 278](#) מפברואר 1963²²⁸. בסימפוזיון אדריכלים לרגל פתיחת התערוכה 'אדריכלות של חזון' בבית המהנדס בתל-

אביב בשנת 1964 התייחס²²⁹ האדריכל אריה שרון – מי שהתווה את הפיתוח המרחבי של מדינת ישראל בעשור הראשון, מעבר לתכנון מאות מבנים ושורה של קיבוצים – לאופי הערים. "בחיפה הבניה לגובה מסוכנת, כי העיר בנויה על מדרון ואי אפשר להסתיר בו שגיא וקיעור כלשהם. צריך איפוא להיזהר יותר. להשקיע יותר עבודה ומחשבה". ההתחשבות – לא רק במופע האדריכלי של הבנן עצמו, אלא גם בצד האדריכלי של בנין הערים²³⁰. שרון הגדיל לעשות וחיווה דעתו כי "שני המבנים הראשונים רבי הקומות בחיפה – מלון 'דן כרמל' למעלה וממגורות דגון למטה – אינם מוצאים חן בעיני שרון ואין הוא יחיד בטעמו"²³¹. אמנם לדן כרמל קדמו ממגורות דגון, בנין סולל בונה ובית המגורים 'רמת הדר', אולם מיקומו הדומיננטי ונצפותו כרב הקומות הראשון ברכס זיכוהו בכינוי העממי 'יבלת הכרמל' עליו חזרו בשנת 1963 עזריה אלון, ממייסדי החברה להגנת הטבע, בטור²³² ועיתונאי 'מעריב' אליהו מרקוביץ בסקירת נושא הבניה לגובה בעיר²³³ ושמעון רפפורט בכתבה אודות מרכז פנורמה בשנת 1971²³⁴. מרקוביץ הביא את עמדת האדריכלים התומכים בבניה לגובה, שאף הם הזהירו מפני "פיזיות, כפי שנתגלתה בבנין 'דן כרמל'". הרחיק לעשות מקסים גילן, שבטור שעיקרו מאזן השנה החולפת 1963²³⁵, תהה "כלום לא הבינו, למשל, שכדי להתאים את 'דן כרמל' המרובע כגוש שחץ ענק לקו הכרמל המתעגל, אין אלא ברירה אחת: או לפוצץ מיבצר כעור זה על יסודותיו או ליישר ולהקציע את הכרמל עצמו".

בהתייחסו לתכנית המיתאר לחיפה, שהובאה לדיון בשנת 1963 – ד"ר מרדכי אבניאל, חבר מועצת העיר מסיעת 'חירות'"הזהיר מפני הפחתת קו הרקיע של הר הכרמל על-ידי בניה לגובה דוגמת מלון 'דן כרמל'"²³⁶.

העיתונאי שמעון רפפורט²³⁷ בכתבה משנת 1971 בנושא תכנית פדרמן למגדלי פנורמה, סקר גם את המאבקים על הבנייה לגובה בכרמל הצפוני, וציין כי "מלון 'דן כרמל' עורר מתרדמתם קבוצת תושבים שהתארגנו ב'ועדה ציבורית לשמירת נוף חיפה והכרמל'. במכתב לממונה על המחוז, עוד בספטמבר 1961, הביעו את דעתם כי הרס ההר הוא אחד מנכסיה היקרים של העיר. יש לשמור עליו מכל משמר מתכניות פיתוח נחפזות, קונוונקטורליות, שאינן נוטלות בחשבון חישובים לטווח ארוך. "מגרדי שחקים מקלקלים את רכס ההר. המלונות במרומים חייבים להתאים את עצמם לרכס, ולא להוות סתם גוש מזדקר ובולט" – כתבה קבוצה מנכבדי העיר, ביניהם ד"ר ראובן הכט²³⁸, מנהל ממגורות 'דגון', נשיא הטכניון, מר א. גולדברג, רב אלוף (מיל.) יעקב דורי, והסופר יהודה בורלא וד"ר ארתור בירם, זכרונם לברכה".



²²⁹ איל צ. 'בתים גבוהים בנוף העירוני'. למרחב 20.4.1964 עמ' 4.
²³⁰ 'רבי קומות כמרקזים אזרחיים'. למרחב 8.4.1964 עמ' 6.
²³¹ איל צ. 'בתים גבוהים בנוף העירוני'. למרחב 20.4.1964 עמ' 4.
²³² "בחיפה שמענו מפי ראש העיר, כי הוא מנהל מאבק קשה עם בעלי קרקעות, התובעים שיאפשר להם לבנות בניה גבוהה מתחת לרחוב יפה נוף – ובכך לחסום את אחד מנופי העיר היפים ביותר בכל הארץ. נאחל לו שינצח, אבל בינתיים אף הוא עצמו אינו בטוח בכך. טוב שחיפה קדושה לבהאיים, ולכן היא יכולה להתהדר בקברו של עבאס אפנדי. אחרת – ייתכן שהיינו רואים במקומו מיני קוביות כעין 'דן כרמל'. אגב, בעליו של מבנה זה, שהוא כעין 'יבלת מכוערת על הכרמל, משוכנע שזוהי עטרת תפארת ליפה כולה".
אלון עזריה. 'מרחבי ארצנו: גם ערים צריכות נוף'. למרחב 18.1.1963 עמ' 4.
²³³ מרקוביץ אליהו. 'פחד המרומים של החיפאיים'. מעריב 1.2.1963 עמ' 9.
²³⁴ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.
²³⁵ גילן מקסים. 'הרהורים אנטי-תרבותקניקים'. הבקר 18.9.1963 עמ' 8.
²³⁶ מרקוביץ אליהו. 'חיפה הכינה תכנית מיתאר להיותה עיר בת חצי מליון'. מעריב 22.10.1963 עמ' 12.
²³⁷ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.
²³⁸ אז בעל מגרש ברחוב יפה נוף 86, שנים בודדות לפני שבחר להקים בית במגרש ברחוב היוכל 3.

²¹⁹ בן-צבי ראובן. 'דן כרמל נפתח לאורחיו הראשונים'. מעריב 20.2.1963 עמ' 12.

²²⁰ 'נחנך מלון 'דן כרמל'. למרחב 27.3.1963 עמ' 6.

²²¹ 'קפה 'רונדו' ייפתח בדן כרמל'. הבקר 6.9.1964 עמ' 31.

²²² 'בוטל ההכשר ממלון 'דן כרמל'. הבקר 16.11.1964 עמ' 2.

²²³ '250,000 ל"י נזק בדליקה ב'רונדו' בחיפה'. דבר 26.3.1967 עמ' 8.

²²⁴ האזור שמואל. 'סגולותיה הטבעיות של חיפה'. על המשמר – מוסף 'חיפה – הווה ועתיד' עמ' 11.

²²⁵ נשר אריה. 'מגרשי שחקים – בתכנית מהפכנית לעיצוב פני מרכז הכרמל בחיפה'. הארץ 13.9.1962 עמ' 8.

²²⁶ עוז י. 'מהפיכה' על הכרמל – לגובה של 25 קומות'. מעריב 4.6.1964 עמ' 13.

²²⁷ נשר אריה. 'מגרשי שחקים – בתכנית מהפכנית לעיצוב פני מרכז הכרמל בחיפה'. הארץ 13.9.1962 עמ' 8.

²²⁸ יומן גבע 278, ארכיון הסרטים הישראלי, סינמטק ירושלים.

מאידך גיסא, היו שהביאו את היוונים והרומאים אניני הטעם שבנו מבנים בולטים ואסתטיים דווקא על פסגות וכחלק מקו הרקיע, תוך הסתייגות מן כרמל כשלעצמו ("ומלון דן כרמל", הדוגמא הפחות מוצלחת למגרדי שחקים בנויים בטעם, ועל זאת חובה להתריע")²³⁹.

בשנת 1966 התייחס האדריכל מנספלד בראיון לעיתון 'למרחב' לרגל זכייתו בפרס ישראל לאדריכלות, נשאל לעמדתו בויכוח על הבניה לגובה, מעל ומתחת לקו הרקיע והשיב: "אין לי תשובה חד-משמעית בנושא זה. היחס לבנייה לגובה מותנה, קודם כל, בתכנון הכולל של הסביבה. ישנן בארץ דוגמאות לבניינים רבי קומות ולמונומנטים המזדקרים על-פני השטח, ועם זאת אינם מפריעים לעין הרגישה, ומאידך ישנם בנינים, והמפורסם בהם הוא מלון 'דן כרמל' בחיפה, שהקמתם במקום שהוקמו היתה מקרית בלבד, והשיקול היחיד היה – מציאת כבדת קרקע דווקא במקום זה ברשות מקיים הבנין". מתוך הכרה בחשיבות הציפוף לאור גידול האוכלוסיה הוסיף מנספלד כי קיים צורך בהסדרה תכנונית כוללת של קו הרקיע "אני מאמין, כי אז אפשר היה ליצור קומפוזיציה נאה ביותר, גם מעל לקו הרקיע הטבעי של הרכס".

גם בכתבה משנת 1971 בנושא תכנית פדרמן למגדלי פנורמה ציטט העיתונאי שמעון רפפורט²⁴⁰ אדריכל עלום שקבע כי: "הקמת מלון דן-כרמל על ההר היתה פשע לנוף. אפשר לתקן במקצת את המעוות על-ידי יצירת קו רכס חדש ומאוזן" – אמר לי אחד הארכיטקטים הידועים בחיפה. זו היא גם עמדתו של ראש העיריה משה פלימן."

3.5.4 ממיסיון הכרמל למרכז פנורמה

הדיון בהקמת רבי קומות נוספים התעצם לאורך שנות ה-60 וה-70 כתגובה למאמצי יקותיאל פדרמן ויעקב פריצקר לבנות רביקומות נוספים ברחוב פנורמה ותכנית עיריית חיפה לפיתוח מרכז הכרמל.

בשנת 1962 הציג²⁴¹ האדריכל קומט למשקיעי מיאמי ולעיתונאים, שסיירו בהזמנת יקותיאל פדרמן במוקדי פיתוח ביזרעאליה ובכרמל, שם תוכננה בשטח 10,000 מ"ר הקמת מגדל בגובה 18 קומות, חניה תת קרקעית ל-200 מכוניות ומרכז קניות ובידור והיכל כנסים. בשנת 1963 רכש פדרמן את מלון 'פנורמה' ההיסטורי²⁴², שנוסד בשנת 1934 וכלל 22 חדרים תמורת כ-350,000 ל"י. ביוני 1963, לאחר חנוכת מלון 'דן כרמל' הכריז יקותיאל פדרמן על סגירת המלון ב-1.10.1963, ייתכן שלצורך הריסתו והקמת בית מגורים בן 24-12 קומות. במרץ 1964 נפתח המלון מחדש לשנה אחת.

תכניות ראשונות הוגשו לעירייה כבר בשנת 1963 אולם נדחו על-ידי העירייה ובעקבותיהן נערכו תכניות חדשות "שבהן מנסים האדריכלים לפתור את בעיות 'קו הרקיע' של הכרמל, שכבר נתעוררו עקב הקמת 'דן כרמל'²⁴³. במסגרת הבדיקות נבחנה גם האפשרות להקים את המבנים החדשים על עמודים, באופן שלא יחסמו את המראה משדרות הנשיא. לטובת 'התכניות החדשות' גויס האדריכל הברזילאי פרופ' אוסקר נימאייר, כוכב בשמי האדריכלות הבינלאומית שהגיע לארץ לכבוד תכנון אוניברסיטת חיפה, לטובת תכנון שני רבי קומות בני 30 קומות ו-16 דופקלים כל אחד²⁴⁴ או רבי קומות בני 25 קומות כל אחדלפי דיווח מעריב²⁴⁵ בו תואר כי "זה יהיה 'מונומנט' של חיפה... המבנים יבוי בדמות

סרגל, דק וארוך, שרוחבם דירה אחת אשר תשקיף על הנוף הנהדר משני צידי ההר. כל דירה תעוצב כוילה-קוטג' עם 2 קומות פנימיות ומרפסת עם גינה, לגובה של 6 מטר". האדריכלים ישראל קומט ומיינהארט ראט, שתכניתם אשר אושרה בועדה המקומית נדחתה על-ידי הועדה המחוזית – שימשו מתכננים שותפים מקומיים לנימאייר.

'גורדי שחקים על הכרמל – לפי הצעת נימאייר'. עוז י. 'מהפיכה' על הכרמל – לגובה של 25 קומות'. מעריב 4.6.1964 עמ' 13.

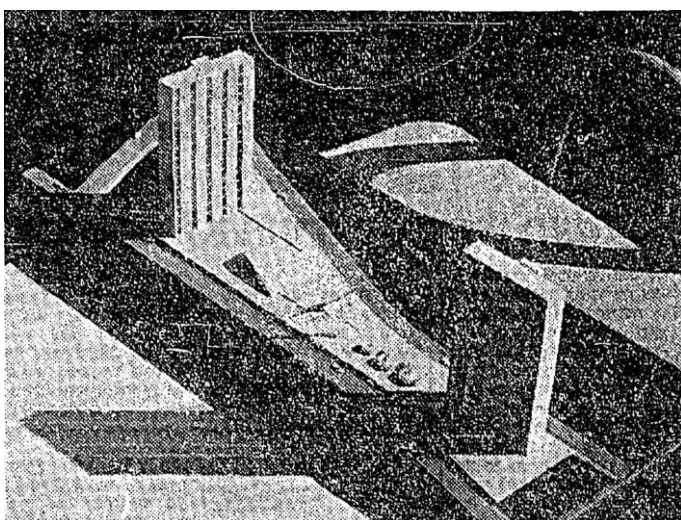
בחודש יוני 1969 התארח ראש עיריית חיפה משה פלימן במועדון ההנדסי בעיר והתייחס²⁴⁶ לפרוייקטי בנייה ברחבי העיר, בכללם מסר על חתימת חוזה עם משקיע מארה"ב להקמת מלון בן 200 חדרים ועל אישור תכנית של חברה ישראלית לבניין מלון לתיירים מול גן האם, שיהיה בן 300 חדרים. עוד ציין כי "בקרבת 'דן כרמל' נבנה עתה מלון בן 80 חדרים".

הדיון התחדש בשנת 1970 סביב סוגיית הקמת מגדל בגובה 16 קומות שבראשו מצפור וקפיטריה, וששה בתי מגורים בני ארבע קומות לידו ברחוב יפה נוף. התכנית התייחסה לשטח קרקע בן שבעה דונמים במדרון שמתחת למפלס

רחוב יפה נוף, מול מלון פנורמה, אשר נמכר לקבלן יעקב פריצקר²⁴⁷ כבר במחצית שנות ה-60. אמנם מוסדות העירייה בתקופת אבא חושי דחו את התכניות – אבא חושי אף העלה להצבעה²⁴⁸ את השאלה העקרונית האם לאפשר בניה גבוהה במורד הרחוב ולהסתיר את קו ההשקף והתנגד רק חבר מועצה יחיד (עו"ד משה עמאר ממפ"ם). הנושא שב ועלה בתקופת כהונת ראש העיר פלימן. תכנית למגדל בן 14 קומות שהגיש הקבלן יעקב פריצקר עלתה לדיון בועדה המחוזית באפריל 1970²⁴⁹ ובה גולל עו"ד עמאר את הסיטואציה, כולל היות מתכנן המבנה האדריכל שלמה גלעד אחד מארבעת מתכנני תכנית המתאר החדשה לעיר ותהה מדוע "מדוע אסור לבנות לאורך פנורמה (מדן כרמל עד לשער הלבנון) ואילו מגדל המגורים הותר לבניה?". השאלה הוצגה לאדריכל רחוב מתכנן תכנית המתאר אותו תיאר עיתונאי מעריב "הידוע במאבקו הציבורי נגד בינוי הרחוב" אשר השיב "כי אי אפשר למנוע בינוי לכל אורך הרחוב, וצריך להתחיל קטע שבו יינתן היתר אחרי דיון". חברי המועצה

התפלגו בדעותיהם בין מתנגדים לבניה (עו"ד עמאר והאדריכל ד"ר קמינקא שכינו את הפרויקט "בכיה לדורות"²⁵⁰) לבין המברכים (שלמה יונגרמן התייחס למגדל כאל "הסנונית הראשונה לפיתוח רחב מימדים" שתהפוך את הרחוב ל"מרכז תוסס והומה" ועו"ד בר רב האי שהציע "להשכיב את המגדל ולבנותו לאורך"). מרבית חברי המועצה סברו כי יש לחדש את הדיון העקרוני בנושא (בהם המשנה לנשיא הטכניון יוסף עמי, ד"ר שבח וייס, רחל אדיב ואחרים).

בתגובה על התכנית המתהווה התראיין בראשית שנת 1970 פרופסור משה היל, המרכז לחקר העיר והאזור בטכניון ומחלוצי דיסציפלינת תכנון הערים בארץ וקבל²⁵¹ על היעדר שיתוף הציבור, תכנון טלאים טלאים במקום תכנון מבוסס ממצאים כסקר תחבורה, למשל) והצטמצמות לתכנון העירוני תחת תכנון אזורי שיקלול גם את הפריפריה החיפאית. אדריכל עמוס לבנת שעבד בצוות תכנית המתאר הוסיף, שיש להקים צוות תכנון ארצי לרכס הכרמל מתוקף היותו נכס לאומי.



²⁴⁶ 'מפ"ח אינה גורם מרתיע השקעות'. דבר 15.6.1969 עמ' 10.
²⁴⁷ בן-צבי ראובן. 'בנין מגדל של 16 קומות יוקם ברח' יפה נוף בכרמל'. מעריב 14.7.1965 עמ' 17; הראובני מאיר. 'נשר ופריצקר מתנכלים לכרמל'. למרחב 11.12.1970 עמ' 4.
²⁴⁸ רפפורט שמעון. 'מי רוצה 'לקלקל' את הפנורמה ברחוב פנורמה?'. מעריב 7.4.1970 עמ' 19.
²⁴⁹ רפפורט שמעון. 'מי רוצה 'לקלקל' את הפנורמה ברחוב פנורמה?'. מעריב 7.4.1970 עמ' 19.
²⁵⁰ רפפורט שמעון. 'מרצה בטכנין: יש לשאול את פי התושבים כאשר קובעים תוכנית מיתאר לעירם'. מעריב 17.2.1970 עמ' 26.
²⁵¹ רפפורט שמעון. 'מרצה בטכנין: יש לשאול את פי התושבים כאשר קובעים תוכנית מיתאר לעירם'. מעריב 17.2.1970 עמ' 26.

²³⁹ טל צבי. 'גורד השחקים על הכרמל פילג התושבים'. חרות 19.2.1963 עמ' 4.
²⁴⁰ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.
²⁴¹ 'שכונת 'זירעאליה' החדשה בחיפה תקלוט 14 אלף נפש'. הצפה 27.9.1962 עמ' 4.
²⁴² 'ייסגר מלון 'פנורמה' בחיפה'. הבקר 9.6.1963 עמ' 5; מרקוביץ' אליהו. 'מלון 'פנורמה' על הר הכרמל ייעלם מנוף רחוב הפנורמה'. מעריב 26.9.1963 עמ' 7; 'מלון 'פנורמה' נפתח מחדש'. מעריב 4.3.1964 עמ' 15;
²⁴³ 'מלון 'פנורמה' על הר הכרמל ייעלם מנוף רחוב הפנורמה'. מעריב 26.9.1963 עמ' 7.
²⁴⁴ שחורי ש. 'פרופ' נימאייר מצדד בבניה לגובה בכרמל'. דבר 4.6.1964 עמ' 5.
²⁴⁵ עוז י. 'מהפיכה' על הכרמל – לגובה של 25 קומות'. מעריב 4.6.1964 עמ' 13.

בסיוור עיתונאים במגרש בשלהי 1970²⁵² הבטיח הקבלן יעקב פריצקר פגיעה מינימלית בהשקף לנוף גם לדיירים במעלה הרחוב ולעוברי אורח ברחוב שער הלבנון וכן מצפורים נרחבים, אולמות מדורגים ומגרשי ספורט לרשות הקהל הרחב. הוא טען כי *"דוב המקטרגים לא בדקו את הפרויקט ואינם יודעים במה המדובר"* וכן הציג מסמך לפיו אחד המקטרגים נגד התכנית, ששימש נציג העיריה בועדה המחוזית, האדריכל ד"ר גדעון קמינקא הגיש בשנת 1961 תכנית לבית דירות באותו מגרש.

מול התכנית התאגדו דיירי רחוב יפה נוף ותושבים נוספים בעיר (בהם ד"ר ראובן הכט, שהיה ממובילי המאבק בשנת 1961 ובשנת 1970 כבר התגורר ברחוב היובל, אליו הצטרפו הציירת שושנה וילנסקי וד"ר נ. לנדאו דיירי יפה נוף ויעקב ברגמן שהיה הממונה על המחוז) עם האגודה הציבורית לשמירת איכות הסביבה והחברה להגנת הטבע כדי למנוע את אישור המגדל בועדה המחוזית. במסיבת עיתונאים בעקבות התכנית לשינוי קו הרקיע חברו ביוזמת ²⁵³ מהנדס הטכניון א. פרניו חברי סגל הטכניון ואוניברסיטת חיפה, מדענים, רופאים, עורכי דין ואזרחי העיר ביניהם מהנדס התברואה המחוזי, האדריכל שמואל רוזוב, נציגי רוטרי ונציג האופוזיציה אהרן ולטר לינדנשטראוס וייסדו את 'הועדה הציבורית לשמירה על נוף חיפה והכרמל'. הועדה, גוף התנדבותי בלתי מפלגתי, נועד להיאבק למען איכות הסביבה²⁵⁴ התמקד בשאלת מדידת הזיהום ומניעתו וישב על המדוכה בשאלות תכניות בינוי רחוב פנורמה ושאלות תכנון ונוף. לדברי העיתונאי שמעון רפפורט, אספו מתנגדי הפרויקט בראשותו של הכט מאות חתימות מתנגדים לתכנית²⁵⁵.

בהמשך קיץ 1970 נתפרסמה ידיעה²⁵⁶ לפיה מהנדס העיר מתחיל בהכנת תכנית חדשה לבינוי רחוב יפה נוף בעקבות הויכוח הציבורי על רקע תכנית פריצקר.

החזית התקשרה עם עו"ד אביב שניאור. בעזרת האדריכל סעדיה מנדל, שריכוז צוות בן שבעה אדריכלים, הכינה הועדה תכנית אלטרנטיבית²⁵⁷ שלצד שמירה על מאפייני העיר תפתור את בעיית מקומות הבניה לבתי מלון ומגורים, והציגה את התכנית בפני ראש העיר. לתכנית שהציעה בניה מדורגת של מגדלי מגורים על מורדותיו הצפון-מזרחיים של הר הכרמל קמו מתנגדים²⁵⁸. *"חסידי המבט 'מלמעלה למטה' שיצאו נגד המבט 'מלמטה למעלה'."* האדריכל מנדל מציע פתרון שאין גרוע ממנו – הסביר מהנדס עיריית חיפה, מר יוסף כהן. בינוי הרכס בהתאם לתכניתו יהרוס את המבט אל הנוף. המשקיף מרחוב פנורמה יראה לפניו גגות לבנים של גורדי שחקים, שיסתירו את המבט אל העיר, הסביר מר כהן. קבוצה שלישית של מתנגדים מחתה על חיסולה של הטיילת הנאה הפרושה כיום בשולי אדמות פרויקט חפ/1009²⁵⁹. בדצמבר 1970 טענו באמצעות עו"ד א. שניאור שהמבנה ישחית את קו הרקיע, יפגע ברכס ויהווה תקדים לקבלנים²⁵⁹. בתגובה השיב ראש העיר משה פלימן *"אינני רואה פגיעה בנופה של חיפה על-ידי תכנית הבנייה של הבנין רב הקומות ברחוב יפה נוף"*.

לאחר שנדחתה הצעת האדריכלים הבינלאומיים נימאייר ונויטרה למרכז פנורמה בועדות, נמסר התכנון לאדריכלים החיפאיים ישראל קומט ופרופ' שלמה גלעד מהטכניון. התכנית שהציעו ואשר כללה מגדל מגורים רב קומות ולצדו בנין מגורים מאורך ומדורג מלון פאר בן 400 חדרים וסביבו מרכז חנויות ומלון דירות באזור מלון פנורמה ההיסטורי, זכתה לתמיכת ראש העיר פלימן, שכנס ביוני 1971 פלימן מסיבת עיתונאים בתגובה לטענות נציגי 'הועדה הציבורית לשמירה

על נוף חיפה והכרמל' ואמר כי²⁶⁰: *"אינני סבור שרכס הכרמל הוא ערך אסתטי אבסולוטי. ערכים אסתטיים צריכים להיות צמודים לערכי הפיתוח של העיר"*. פלימן אף דחה²⁶¹ טענות על העדפות כלפי תכניות הקבלן פריצקר ועל הפרת החוק האוסר הקמתם של מבנים בני יותר משתי קומות ברחוב יפה נוף. התכנית אושרה בועדה המקומית לבנין ערים בשינויים מינוריים, תוך חריגה פי 5 מאחוזי הבניה המותרים בהתאם לתכנית המתאר ועברה לידי הועדה המחוזית.

הועדה המחוזית עיכבה את הדיון, ובספטמבר 1971 קיבלה החלטה מפתיעה²⁶²: *"הם אישרו בניה גבוהה על רכס ההר וכבר יצרו תקדים שניצל מיד משקיע נוסף, מר בלוק, להקמת מלון על חלקה שרכש על הרכס."* בניית 2 המגדלים הגבוהים בצד העליון של רחוב יפה נוף ובמקום המסויים אינה מהווה, לדעת הועדה, פגיעה בקו הרקיע של הכרמל בהתחשב עם העובדה הקיימת של מלון 'דן כרמל' – קבעו חברי הועדה המחוזית בתשובתם למתנגדי התכנית. *"נהפוך הוא" – הדגישו – "לדעת הועדה מטשטשת בנית המגדלים במקום זה את הבליטה יוצאת הדופן של 'דן כרמל'. למערערים על חיסולה של הטיילת ברחוב פנורמה נעתרו חברי הועדה וחייבו את היוזמים לבנות טיילת מורמת, מעל הרחוב²⁶³, ברוחב של כ-11 מטר. תנאי זה, וביטולו של גוש המגורים המאורך, בן 64 הדירות, והפיכת שטח זה לגן ציבורי ושטח פתוח פרטי, היו שני הקוצים' בפרוייקט שאושר בועדה המחוזית."* על פשרה זאת הגיב פדרמן²⁶⁴ *"זהו אבסורד תכנוני, כלכלי ואורבני"* ונימוקיו: השקעה של כ-2-3 מליון לירות בטיילת שתחילתה ב'גן הראשונים', המשכה בגשר עילי מעל רחוב שער הלבנון עד לגן פנורמה, לא רחוק ממלון דן כרמל – שתפגע בהשקף הנוף מלובי המלון ובית הקפה של המלון, והיעדר יכולת לנטוע עצים וצמחיה על המשטח המרוצף. טענות פדרמן זכו לגיבוי מהנדס העיריה יוסף לוי, שהכין במחלקתו תכנית אלטרנטיבית שמרביתה במפלס המדרכה, והגישה לועדה המחוזית.

באוקטובר 1971 יצא יקותיאל פרדמן במכתב חריף לראש עיריית חיפה משה פלימן בתלונה על החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתכנית שלו לפיתוח אזור פנורמה. בעקבות המכתב התפרסמה כתבה רחבה בעיתון 'מעריב'²⁶⁵: *"לאור המצב שנוצר עם החלטת הועדה המחוזית, אחרי ניהול מו"מ במשך 12 שנה ואחרי שהסכמנו לרוב דרישות העיריה והועדה המחוזית, בתיאום עם מומחים בינלאומיים כפרופ' נימאייר ופרופ' ר. נויטרה, לא נוכל להתחיל בבניה"*. כתב 'מעריב' שמעון רפפורט תיאר את תכנית פדרמן חפ/1009 *"אחת התכניות השנויות במחלוקת בציבור החיפני"*. לעומתו פרסם עיתונאי 'דבר' ש. שחורי כתבה תואמת את השקפת העולם של העיריה והמלונאים תחת הכותרת המובהקת *"שומרי הנוף בולמים פיתוח העיר – טוענים המלונאים והעיריה בחיפה"*, בה הגדיר את *"המתנגדים – קבוצה מיליטאנטית"* *"... אף כי לא תמיד הם מצויידים בידע ובהבנה הדרושים... העושה תעמולה בכתב ובעל-פה לדעותיה"*.

²⁵² 'פריצקר: מתכנני הבנין ברחוב יפה נוף בחיפה הבטיחו פגיעה מינימלית בהשקף לנוף'. דבר 10.12.1970 עמ' 4.

²⁵³ רפפורט שמעון. 'רואים נוף – נושמים רעלים'. מעריב 19.7.1970 עמ' 28.

²⁵⁴ 'למען איכות הסביבה'. דבר 11.5.1971 עמ' 10; 'גיוס חיפנים למלחמה בזיהום'. מעריב 18.5.1971 עמ' 10.

בעקבות עתירות גוף זה למערכת המשפט הורה בג"צ לשרי הפנים והבריאות להתקין תוך ששה חודשים תקנות בדבר איכות האוויר והגבלת פליטות, שתחולנה גם על מפעל נשר. 'בית המשפט העליון הורה לשרי הבריאות והפנים להתקין תקנות למניעת זיהום אוויר'.

דבר 6.6.1972 עמ' 12.

²⁵⁵ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.

²⁵⁶ 'עיריית חיפה תאשר בניה גבוהה ב'פנורמה'. מעריב 16.8.1970 עמ' 7.

²⁵⁷ 'מציעים תכנית אלטרנטיבית לבינוי הכרמל כדי לא לפגוע בנוף'. דבר 6.6.1971 עמ' 5.

²⁵⁸ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.

²⁵⁹ 'בנין רב קומות ברחוב יפה נוף בחיפה'. דבר 8.12.1970 עמ' 4.

²⁶⁰ 'פלימן: רכס הכרמל אינו ערך אסתטי אבסולוטי'. דבר 7.6.1971 עמ' 5.

²⁶¹ 'שוקלים אפשרות הגשת צע'ת למנוע הקמת בנין רב קומות ברחוב יפה נוף בחיפה'. דבר 8.12.1970 עמ' 4.

²⁶² רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.

²⁶³ הכוונה לטיילת המעפילה ממפלס רחוב יפה נוף מדרום-מזרח לבית היינריצי במיסיון הכרמל, הנשיא 103 (ספריית מיינץ).

²⁶⁴ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.

²⁶⁵ רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.

במהלך אותה שנה, 1971, תוכנן מלון נוף עבור יצחק בלוק, מבעלי מלון שולמית בשכונת אחוזה, על-ידי האדריכלים שמואל רחוב וארי רחוב בגובה 8 קומות וקומת תשיעית שנוספה בשנת 1975. בעקבות החסר בחדרי מלון בעיר תכנן בלוק בשנת 1972 בניית מלון נוסף בן כמאתיים חדרים, אף הוא ביפה נוף, תחת השם 'אלטנוילנד' (ומלון נוסף בהיקף דומה מעל שכונת דניה)²⁶⁶. נוסף על מלון נוף סקר כתב דבר בראשית 1972²⁶⁷ מיזמים נוספים שלא יצאו לפועל באזור: מלון בן 300 חדרים הין שדרות הנשיא ליפה נוף, שבנייתו אושרה; תכנית למלון בן 300 חדרים בשדרות הנשיא פינת התשבי שהוגשה לעירייה; תכנית למלון בן 200 חדרים בשדרות הנשיא ומלון בן 300 חדרים בשטח מחנה מרכוס, שתיהן טרם הוגשו לעיריה.

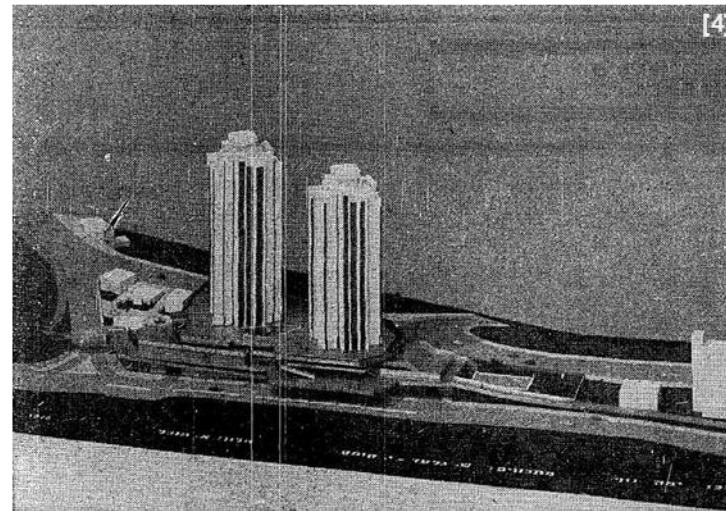
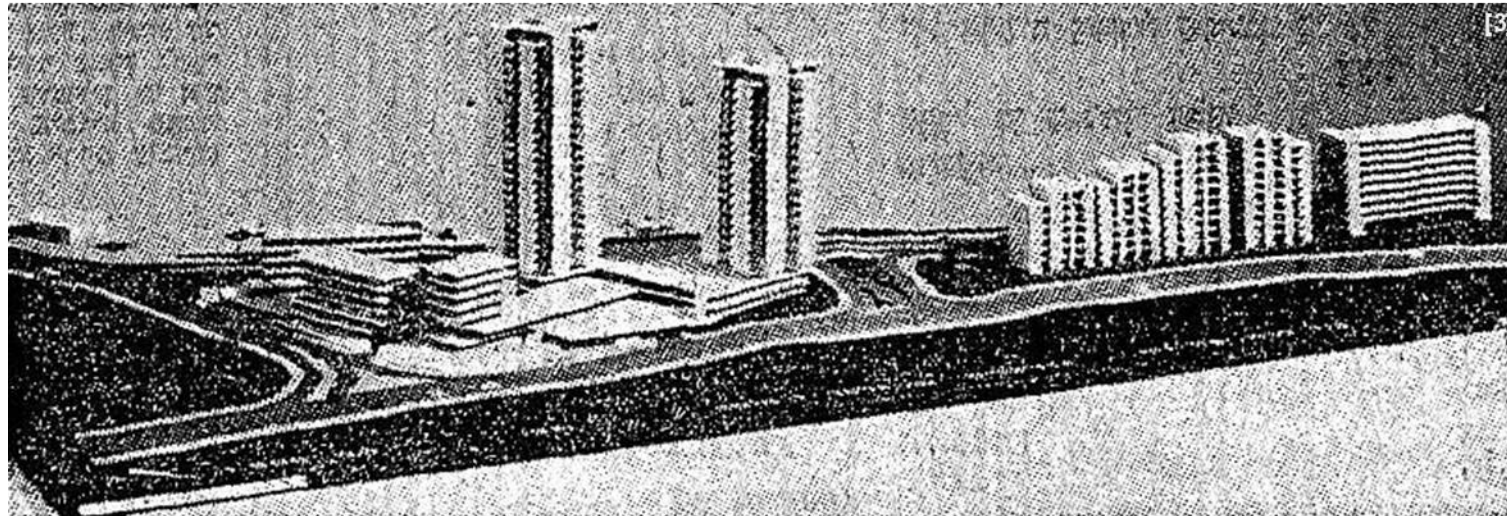
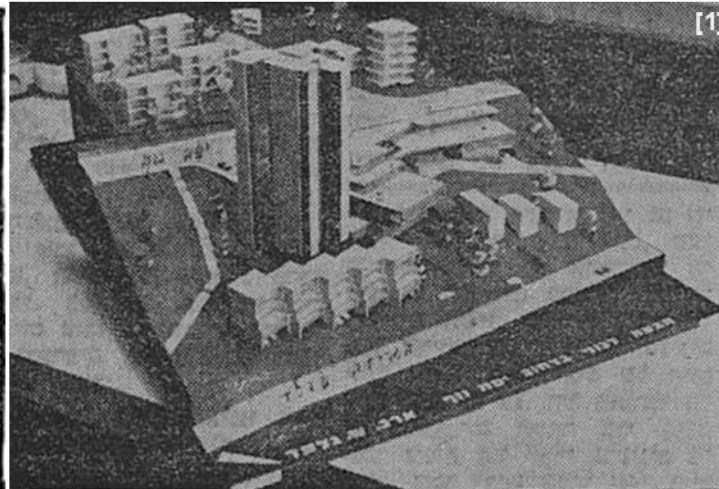
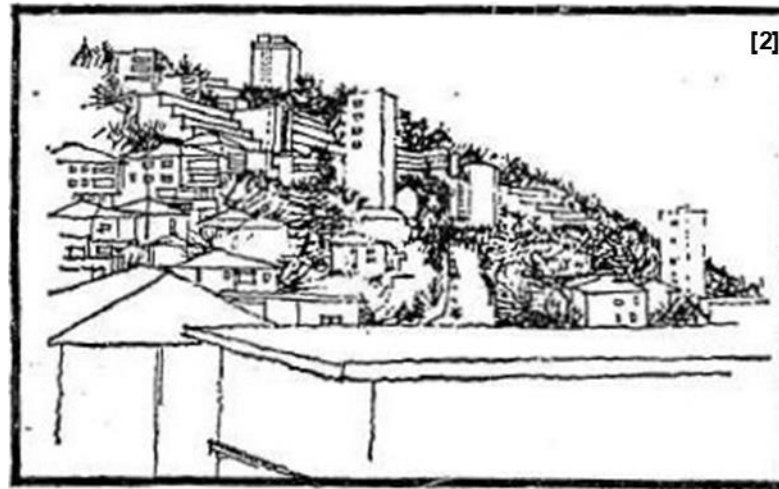
מעניין להביא את תגובת דובר העירייה י. בזה (בוזגלו) משנת 1975 למאבק המועצה לארץ ישראל יפה בתכנית בניה סביב אתר העתיקות ראש מיה בשכונת רוממה, בין היתר בטיעון השקף הנוף, בהציגו את חשיבות ההשקפים בין היתר באזור הכרמל הצפוני (פנורמה-הציננות-סטלה מאריס)²⁶⁸: "חיפה משופעת באתרי-השקף לנוף ומהם נבחרו על-ידי רשויות התכנון המוסכמות, אתרים שנמצאו ראויים לכך ושנקבעו בתכניות בנין העיר מפורטות אשר עברו את כל ההליכים הקבועים בחוק. העירייה לא חסכה גם מאמצים להשגת אתרים מתאימים, כגון רחוב פנורמה (יפה נוף), סטלה מאריס, שדרות או"ם (הקטע העליון), קיש, דרך חיפה-תל אביב (בקטע שער העליה) ועוד".

הסוגיה התחדשה ביתר שאת עם הצגת תכניות האדריכלים שלמה גלעד וישראל קומט למגדלי פנורמה בבעלות מיכאל פדרמן בגובה 22 קומות בשנת 1978. כתיאור העיתונאי עמוס כרמלי²⁶⁹: "הדיונים באישורה של תכנית זו נתמשכו שנים ארוכות בשל רגישותו של המקום והחשש, כי המגדלים המתוכננים יחבלו בקו הרקיע ויכערו את רכס הכרמל. המתנגדים טענו, כי התכנית תפגע ברחוב יפה נוף, תגזול מהציבור את אחת מפינות החמד הנדירות בארץ ותגביר את הצפיפות, מבלי לפתור בעיות תחבורה חמורות במרכז הכרמל. תגובת המתכננים היתה, כי בעיית קו הרקיע הוכרעה למעשה כבר

בעבר עם הקמת מלון 'דן כרמל' ובשלב מאוחר יותר עם בניית מלון 'נוף' הסמוך לו. הם הדגישו את הדעה הרווחת בקרב אדריכלים רבים, כי אין אפשרות לשמור ביישוב עירוני מובהק קו רקיע כפרי. יתר על כן: לדעתם, הקמת מגדלים נוספים

משפרת ולא מכרעת את קו הרקיע הקיים". חיזוק לכך שימשה המלצת צוות מיוחד שמינתה העירייה בראשות האדריכל אל מנספלד, שקבעה בשנת 1978²⁷⁰ "כי קו הרקיע המוצע על ידה ילווה במקביל את קו הצלילית הטבעי של הרכס אך יגביה אותו באופן ש'דן כרמל' ו'נוף' יתמוזגו לקו נמשך אחד עם הבנינים האחרים (בניהם שני המגדלים בתכניתו של פדרמן)".

הפרויקט של קבוצת פדרמן, סולל בונה וחברת אוניקו ובכללו מגדל דירות יוקרה בנות 3-5 חדרים בשטח 130-175 מ"ר, מגדל מלון דן פנורמה ומרכז קניות²⁷¹ נחנך באביב 1986²⁷² והמלון נחנך רשמית²⁷³ במעמד ראש הממשלה שמעון פרס, שר התיירות אברהם שריר, ראש עיריית חיפה גוראל ומאות מוזמנים ב-30.9.1986, ערב ראש השנה תשמ"ז.



[1] הצעה למגדל בן 16 קומות וששה בתי דירות ארבע קומתיים בין רחוב יפה נוף לרחוב הנרייטה סאלד, אדר' שלמה גלעד עבור הזים יעקב פריצקר. מקור: הראובני מאיר. 'נשר ופריצקר מתנכלים לכרמל'. למרחב 11.12.1970 עמ' 4.
[2] התכנית החליפית שהכין צוות אדריכלים בראשות האדריכל סעדיה מנדל מטעם המתנגדים לתכנית פריצקר. מקור: 'מציעים תכנית אלטרנטיבית לבינוי הכרמל כדי לא לפגוע בנוף'. דבר 6.6.1971 עמ' 5.
[3] גרסא מוקדמת למרכז פנורמה (במבט מדרום-מזרח לצפון-מערב). בין מלון דן כרמל (בימין המודל) לבין המגדלים משתרע כביש (במקום הגן הצמוד לרחוב הנשיא 103 (בית היינריצי / ספריית מיינץ) ובתווך בין הכביש למלון דן כרמל – במגדלים בדירוג נמוג לכיוון הכביש. כותרת הצילום: 'תכנית פרויקט 'פנורמה' שהוגשה לוועדה המחוזית לבנין ערים ע"י מפעלי פדרמן'. רפפורט שמעון. 'מלחמת גורדי השחקים בחיפה'. מעריב 15.10.1971 עמ' 17.
[4] מגדלי פנורמה בגרסא המאוחרת. מבט על החזית לרחוב יפה נוף, בקדמתה מופיעה הטיילת התלויה. מקור: כרמלי עמוס. 'קו רקיע חדש לחיפה'. דבר 9.6.1978 עמ' 32.

²⁷⁰ כרמלי עמוס. 'קו רקיע חדש לחיפה'. דבר 9.6.1978 עמ' 32.
²⁷¹ מודעה שיווקית 'מגדלי פנורמה במצפור על רכס הכרמל'. מעריב 21.9.1984 מוסף סופשבוע עמ' 50-51.
²⁷² ארקין דן. 'מלונאות'. מעריב 3.4.1986 עמ' 16.
²⁷³ בן-צבי ראובן. 'מלון דן פנורמה נחנך אתמול במרכז הכרמל'. מעריב 1.10.1986 עמ' 6.

²⁶⁶ שחורי ש. 'שומרי הנוף בולמים פיתוח העיר – טוענים המלונאים והעירייה בחיפה'. דבר 27.1.1972 עמ' 10.
²⁶⁷ שחורי ש. 'שומרי הנוף בולמים פיתוח העיר – טוענים המלונאים והעירייה בחיפה'. דבר 27.1.1972 עמ' 10.
²⁶⁸ בזה (בוזגלו) י. 'עיריית חיפה מילאה חובתה'. דבר 23.9.1975 עמ' 12.
²⁶⁹ כרמלי עמוס. 'קו רקיע חדש לחיפה'. דבר 9.6.1978 עמ' 32.

3.6 פיתוח נופי, צמחיה ונטיעות לאורך השנים

3.6.1 כללי

את הכרמל הנטוע, באזור כרמלהיים והכרמלמסיון ככל הנראה, תיאר בשנת 1951 כתב מעריב במלים הבאות²⁷⁴: **"אף עיר בארץ – ואפילו לא רמת-גן – אינה ברוכה בצמחיה עשירה, כמו חיפה, שעזי הערבים לא הספיקו לכלות את חורשותיה ושבה וביחוד על הר הכרמל, הקדימו גויי העיר לנטוע עצים עוד בטרם שהישוב העברי קם לעשות את הדבר הזה."**

תיאורים דומים מופיעים בשלל טקסטים, מעיתונות ועד שירה וספרות יפה לצד צילומים היסטוריים. ואכן בכרמל הצפוני ומורדותיו שכבות של נטיעות המשוות לו מראה מיוער, ולצדן פיתוח שטח, מגוון משלהי התקופה העות'מאנית, דרך פיתוח ברוח רעיון עיר הגנים, חלקן בשילוב אלמנטים מסורתיים מהבוסתן הערבי ועד לפיתוח שטח מודרניסטי. זהות הבונים השפיעה אף היא על איכות הפיתוח הנופי – מבנייה עצמית הניכרת באיכות הגבוהה של הבניה ופיתוח השטח של וילות ובתי דירות בתקופת המנדט, דרך שיכונים ייעודיים לקבוצות השפעה (הצנובר וועד הר הכרמל) אף הם בפיתוח שטח איכותי בעשור הראשון לישראל, דרך בניה קבלנית ועד לבנייה יזמית.

האזור הנסקר מתאפיין במגוון פתרונות להולכי רגל: מערכת שביל אורך במגרשים בשטח שבין יפה נוף לרחוב התשבאי; מערכת מדרגות (מהתקופה הישראלית) מחוברת למשעול הולכי רגל במורדות הצלבנים בין שדרות הציונות לרחוב הצלבנים; נתיבי מדרגות המגשרים על הטופוגרפיה בעיקר במדרון הדרומי; מערכות מדרגות פרטיות למבנים במדרון הצפוני באזור הצפון-מערבי של רחוב יפה נוף וברחוב הסביונים, לצד משעול משותף המוביל לבתים בדרום-מזרח המורד הצפוני של הרחוב.

מלבד פתרונות המגורים, זכה האזור המרכזי הצופה על מפרץ חיפה והצפון בסדרת גנים ושטחי ציבור מרהיבים, שראשיתם בהתיישבות הטמפלרית – מכיכר הקייזר וגלגולי טיילת לואי, הנטיעות בגן האם ובשדרות הנשיא ועד לשורה של פרויקטים פרי תכנונם של אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום – גן האם וגן החיות, פיתוח הנוף המרהיב בחזית מלון דן כרמל וגן הפסלים (מצפור השלום).

לצד אלה ניכרים מאז ההחלטה על פרויקט תמ"א 38 בשנת 2005, וביתר שאת בעשור החולף, תהליכי טרנספורמציה משכונות טובלות בירק עד לתהליכי הפיכת איים של מגרשים לשממות בטון ומלט²⁷⁵, בטיפולוגיה של הבניה, בהיקפיה וממדיה, בביטול שבילי האורך והרצועה הקדמית הירוקה שראשיתה בתכניות המנדטוריות.

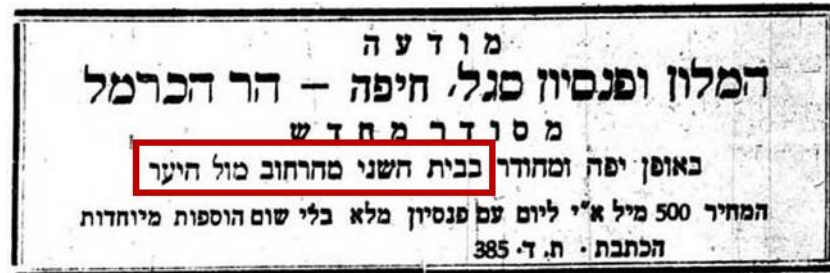
3.6.2 השכבה המוקדמת – הכרמלמסיון

כאמור – ראשית ייעור מרחב הכרמל הצפוני בעקבות ייסוד שכונת כרמלהיים בשנת 1887 ומיסיון הכרמל בשנת 1905. בשנת 1910 ניטעה חורשה במעלה הרכס, בכיכר הקייזר, נקודת תצפית מרהיבה על מפרץ חיפה, שהיא כיום חלק מטיילת לואי. גגן המיסיון גוטפריד מאייר נטע את גן המיסיון וחורשת אורנים, שהעניקו למקום את שמו המקורי (גן הצנובר ושדרות הצנובר). לפי צילומים היסטוריים מוקדמים של המרחב, הנטיעות היו ערוכות כשדרות מצדי הדרך באזור המיסיון במקטע שדרות הנשיא החוצה

²⁷⁴ 'בחיפה הופכים ואדי לגן עירוני'. מעריב 5.12.1951 עמ' 3.
²⁷⁵ פרפראזה על 'שיר בוקר' לנתן אלתרמן.

את אדמות המיסיון משער הלבנון ועד לצומת התשבאי לערך, מצדי רחוב שער הלבנון ולכיוון מרכז הכרמל. גלויה המציגה את הכניסה לכרמלמסיון דרך טראסות אבן וחורשת עצי מחט, מאוסף עו"ד אלי רומן.

3.6.3 נטיעות ופיתוח שטח בתקופת המנדט



מודעה שהתפרסמה בגליון 'הארץ' מיום 11.7.1928 מספקת מידע סביבתי מעניין אודות הכרמל הצפוני בשלהי שנות ה-20, בהזמנה את אורחי מלון ופנסיון סגל אל "הבית השני מהרחוב מול היער". מודעה. הארץ 11.7.1928 עמ' 1.

תכניות ראשונות – חפ/125, 1935

את הבניה בכרמל הצפוני הסדירה סדרת תכניות מקומיות משנות ה-30, שנערכו על-ידי משרד מהנדס העיר חיפה והתוו את דמות העיר לעשורים. בתכנית חפ/125 (הובאה בשלמותה בפרק תכניות בנין עיר בסקר), שאושרה במהלך 1935, נקבעו הרצועות הקדמיות במגרשים (כמו גם הרצועות הצדיות במקרה של מגרשים פינתיים בצמתי רחובות ובדפנות משעולים ונתיבי מדרגות) כרצועות ירוקות, החלטה שעיצבה את פני השכונה בעשורים הבאים ובמידה רבה העבירה את האחריות' לצביון הירוק של השכונה מהמנגנון המוניציפאלי לרשות הפרט. כצעד משלים הוגדר מרחק מינימום בין קווי בניין, שלא ייפול מ-20 מטרים (למעט סיטואציות חריגות) ולמעשה יאפשר ריבוי נטיעות במרחב. בתיקי הבניין משנות המנדט לא נמצאו תנאים כתובים או הנחיות לנטיעות כחלק מהיתרים לבנייה (דוגמת הנחיות בדבר כמות העצים הדרושים, מיני נטיעות מותרות או אסורות, גודל העצים בעת הנטיעה). בתכנית 'נטמעו' קרנות הרחוב ברצועות הדרכים (שכללו גם את מהלכי המדרגות והשבילים). בשטח השכונה עצמה לא תוכננו גנים ציבוריים או פארקים למעט מצפור ברחוב יפה נוף (סביב הכניסה לגנים הבהאיים כיום) וקרנות רחוב (הציונות / הצלבנים, הציונות / שניים בנובמבר). גם ואדי טטאר הוגדר שמורת טבע.

השפה המרחבית האופיינית

האופי המגוון של הבעלויות, המתכננים שהוזמנו לעצב את המרחב, ריבוי הסגנונות (בתי ליוואן – סביבם לרוב ניטע גן בוסתן, לצד בינוי בסגנון הבינלאומי בפיתוח שטח 'טבעי' (ברנדייס 3) וגן חורשה (בבית רוטנברג), נוכח במרחב גם השילוב בין בינוי בינלאומי מקומי למוטיבים מגן הבוסתן (למשל ביפה נוף 32). הצילומים ההיסטוריים והקיים בשטח מעידים על **התגבשות שפה מרחבית עשירה ומגוונת** ברורה ואופיינית לתקופה הכוללת בין היתר:

עצי גבול מגרש – אימוץ דפוס סימון חלקות בשדרת עצים האופייני לארץ ישראל בתקופת המנדט באופן חוצה אוכלוסיות ומגזרים – ביישובים עירוניים וכפריים, במגזר החקלאי ומתחמים ממשלתיים ובטחוניים. בכרמל הצפוני נפוץ השימוש בשדרות ברושים כאמצעי תיחום (בבית קיש), ושימוש מועט בושינגטוניות (ביפה נוף 32). לא זוהה שימוש באקליפטוסים / וושינגטוניות).

שדרת עצים לסימון כניסה – בבית רוטנברג.



ייעור נטיעות במעטפת המגרש סביב הבינוי, גוף עיקרי של חורשות אורך הגלעין בשילוב צמחיה מקומית לצד עצי פרי כולל בין היתר עצי אלון ואלה, תות שחור, תאנה, חרוב. במרחב נמצא **גן חורשה** בו נערך בתת קרקע פיתוח תואם לצל ולאדמה מתחת לעצי המחט. במרחב זה נמצא גם מסלע טבעי.

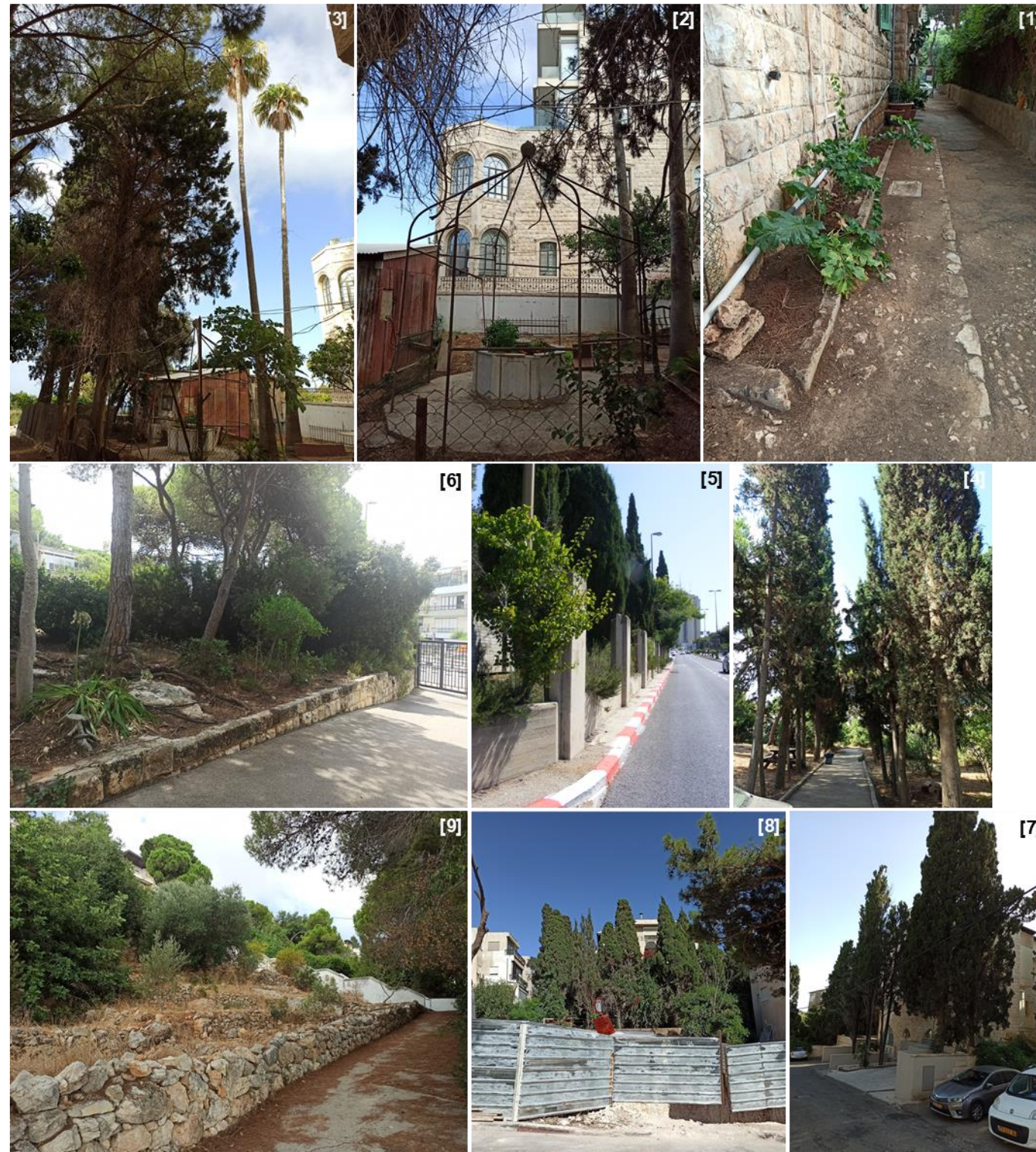
כרמי זיתים במורד הצפוני של הכרמל הצפוני ניטעו בטופוגרפיה תלולה, שהוסדרה באמצעות טראסות אבן בבניה יבשה. טראסות מקוריות נותרו בתווך בין רצועת הבינוי מצפון ליפה נוף לבינוי הדרומי ברחוב הצלבנים ומצפון לבית סוידאן²⁷⁶.

תיחום ופיתוח – בטופוגרפיה מתונה הוקמו גדרות בסגנון הבינלאומי, מבטון מזוין מטווח בשילוב 'הגבהת' פרול בין העמודים היצוקים (באופן שהתקבל גידור אוורירי) וכשערים, או גדרות דומות בגמר אבן בסגנון הבינלאומי המקומי. לצד הפיתוח ברחוב הזמן, נמצא גם שימוש במוטיבים קלאסיציסטיים (שייתכן ומלמדים על נטיות לבם של מזמיני הבתים ו/או המתכננים, שהודחקו מול רוח התקופה בסגנון הבינלאומי, גם אם במופע המקומי והשמרני יחסית שלו). בצמוד לגדרות בשטחי המגרשים ניטעו שיחים ש'השלימו' את הגדרות הבנויות בגדרות חיות. חלק מהגדרות המקוריות לאורך שדרות הנשיא נהרסו במסגרת הרחבת הדרך

קירות תמך וטראסות אבן – הכורח בהסדרת גישה לבינוי, בייחוד בטופוגרפיה הררית, הכתיב את תכנון פיתוח השטח כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל ומגיבוש שפה אדריכלית שלמה לפרוייקט. הגדרות נבנו אבן בשיטות שונות – נדבכים אופקיים בעיבוד טובה גס, אבן לקט. הבניה בעומק המגרשים הכתיבה הכשרת נתיבי גישה בדמות רמפות מפותלות או מהלכי מדרגות בהפרשי גבהים משמעותיים ומערכת **שבילים** מאבן או בטון לגישה למגרשים.

אדניות בנויות – כאלמנט אדריכלי עיצובי המתווה מקום, בשפה משלימה לאדריכלות המבנה, הגדרות והחניה אם נבנתה. במרחב הנסקר נמצאו אדניות גיאומטריות בקווים אורתוגונליים בשילוב גלילים, לתיחום כניסה (ברנדייס 3) או כמעקה בנוי (חורשה 7). לצד אלה נמצא שימוש בבניה הערבית בלבנים להתוויות שבילים וערוגות (יפה נוף 43).

²⁷⁶ חשוב לציין, כי בבית דירות שנבנה עבור רפול נאחאס Nahas ברחוב הצלבנים 31 בתכנון האדריכל עיסא חיזבון Hazboun, מצוין בתכנית משנת 1945 'existing pine trees', כך שייתכן שחלק ממדרון זה כן היה נטוע עצי אורן – שאכן קיימים מהם בשטח בין הצלבנים 31 / הציונות 107-109.



חניות – לא נמצאה התייחסות כתובה לקיומה של מדיניות חניות רשמית בתקופה בה היו כלי רכב נדירים, כבשכונות אחרות נמצאו חניות בקומת המסד בבנין עצמו (בית רוטנברג, התשבי 62), כביתן חניה סגור (הנשיא 93-93א) ואף כטראסה / קיר תמך (הציונות 121).

בריות נוי – בסקר השטח זוהו בריכות נוי בבית סוידאן (צמד בריכות במערך סימטרי) וברכה מקורה גזיבו בחצר הצפונית של יפה נוף 32 (בית חמד אבו זייד וכמאל רינו). בריכות דומות נותרו בכרמל הצרפתי ורמת התשבי, ייתכן בהחלט שהיו במרחב בריכות נוספות.

[1] יפה נוף 32 – שימוש באבנים לתיחום שפת שביל האורך ולהגדרת אדניות בתוואי מקביל לבנין.

[2] יפה נוף 32 – בריכת נוי מתומנת מוקפת ריצוף ומעליה גזיבו (שנועד לצמיחת מטפסים).

[3] יפה נוף 32 – צמד וושינגטוניות (לא בגבול המגרש / שביל) ושורת עצי מחט בקו תכנית המבנה בדופן שביל האורך.

[4] שדרת ברושים כפולה בקו הסימטריה של בית רוטנברג (הנשיא 77) לכיוון שדרות הנשיא.

[5] שדרת עצי ברוש בגבול המקורי של מגרש בית רוטנברג, שנשמרה במסגרת הרחבת הדרך וכעת בגבול המדרכה.

[6] גן החורשה בבית רוטנברג. טראסת אבן מכשרת על פרי הטופוגרפיה בין הרחוב לחצר ומעבר לה קרקע טבעית כולל מסלע טבעי. למרגלות החורשה נטיעות המתאימות לתנאי הצל, החומציות.

[7-8] עצי גבול מגרש בשכונת חסידי גור ברחוב איריס 6 (מורד הכרמים), בצדי המגרשים, כעת בתוך מרד חניה [7] ובגב הבנין במבט מרחוב עין גדי [8].

[9] טראסות אבן בבניה יבשה וכרם זיתים למרגלות בית סוידאן בין רחוב הצלבנים 33 לדרך הציונות.

[10] בולטת ביופיה גדר אבן נמוכה ב'הגבהת' פרזול ושער נתון בין צמד עמודים קלאסיציסטיים במרחק המאפשר כניסת רכב לחניה, בו קבוע פרזול גיאומטרי עם אלמנטים מסורתיים בבית מושאיוף בשדרות הנשיא 102.

[11] גדר אבן במגוון עיבודים בשילוב השמרני של הסגנון הבינלאומי המקומי.

[12-13] אדנית גיאומטרית בנויה המשמשת מעקה בדופן המדרגות ופרט דומה ללא אדנית כמעקה לגישור על הטופוגרפיה ברחוב חורשה 7 (בית ד"ר חסקל, אדר' מקס לב).

הריצוף ברחבת הכניסה העליונה באבן לקט, לא ידוע האם מקורי.

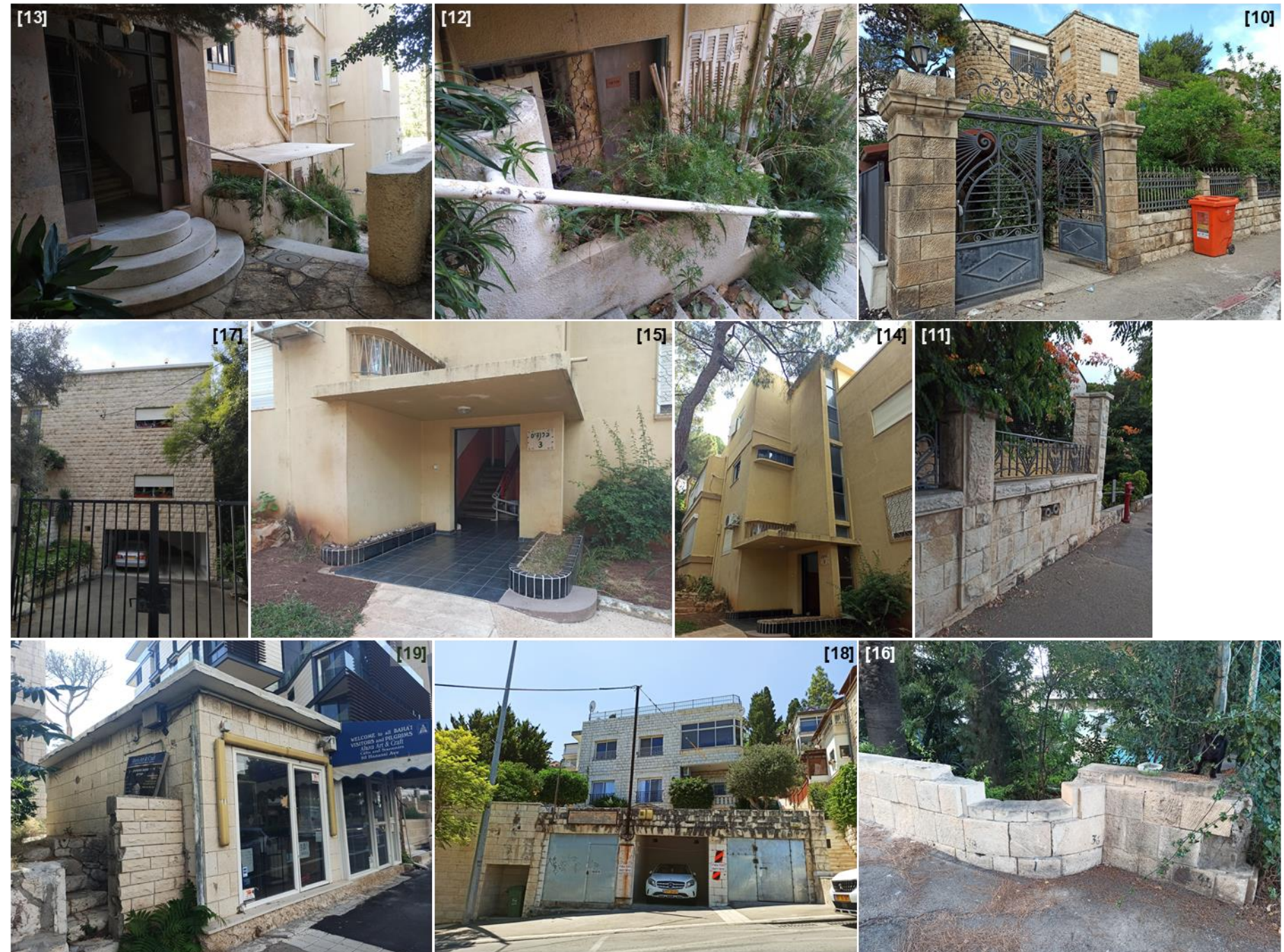
[14-15] בית בראודה-גלבסקי (ברנדייס 3 / התשבי 109). כניסה אלגנטית בשילוב אורתוגונלי וגלילי. מוגדרת על-ידי דפנות האגפים וגגון דק החורג מהם וכן על-ידי אדניות נמוכות בגמר קרמיקה בהנחה אנכית ובתכסית אורכית בסיומת גלילית.

[16] גדר נמוכה בקווים אורתוגונליים בשילוב נגיעות גליליות, בגמר אבן התואם את הבינוי בסגנון בינלאומי מקומי ברחוב יפה נוף 97.

[17] חניה בנויה בקומת המסד בבית סליצן ברחוב התשבי 64.

[18] חניה המחליפה קיר תמך בדרך הציונות 121 (בית תאופיק חורי).

[19] חניה בנויה, שהוסבה לשימוש מסחרי בשדרות הנשיא 95 (בית זבולון קוורטין).



3.6.4 נוף, נטיעות ופיתוח שטח בעשורים הראשונים לישראל

רקע

את המצב התכנוני בשלהי המנדט הבריטי, פיתוח מינורי ללא אסטרטגיות ארוכות טווח, תיאור דוד זכאי, עיתונאי ופובליציסט 'דבר', חבר תנועת העבודה וחובב אסטרונמיה²⁷⁷ במאמר 'לפיתוח הר הכרמל' בעיתון הצפה: "פינה יקרה זו בארצנו... אין כמותה – מבחינת סגולות הטבע – המתאימה למרכז קיט בשביל הארץ וגם בשביל המזרח הקרוב בכלל.

ואולם סגולות הטבע בלבד אינן מספיקות. לתכלית זו דרוש שפע על יומה ומעוף, כסף ותיכנון, על מנת לנצל את האפשרויות המרובות הגלומות בחיק-הטבע שבמקום הזה. להוציא לפועל תכניות רבות ממדים לעשותו למין 'ריוור' של

ארץ ישראל, במובן הטוב ובמטרה הנאותה. ...יש הרבה לעשות ולפעול במלוי היעוד הגדול שנועד למקום מופלא זה, והרי זה חורג ממסגרת האפשרויות של ועד התושבים של הר הכרמל ואף ממסגרת האפשרויות של ועד התושבים של הר הכרמל ואף ממסגרת פעולותיה הרגילות של עיריית חיפה..."

אדמת הכרמל מחולקת כידוע כמעט כולה למגרשי-בנין. הפרצלציות ברובן ישנות ואינן מתאימות לתיכון מודרני. בגלל השיפועים נבנים בתים בצורה כזו, שמרבית החצר נשארת ללא שיפור ודירוג לצד הוואדי. כן לא דאגו בעת עריכת הפרצליות להפרשת שטחים מספיקים לגנים ציבוריים, מגרשי משחק ואף לא לבניינים ציבוריים."

"מהנדס העיר קובע בדו"ח השנתי, כי אגודת תושבי הר הכרמל על ייעוד ותיכון ובקורת קונסטרוקטיבית באזני העיריה. ואילו העיריה מצדה צריכה לעשות הרבה יותר לשם המטרה הזאת. אין אמנם להתעלם מפעולותיה שנעשו: סלילת כבישים, הוצאת חוקי הגנה מפני מרעה, תעמולה להימנע מפעולות העלולות לגרום דליקות – האוכלות בחורשות הכרמל גם השנה – וכדומה. אבל מלבד הפעולות להגנה ופיתוח עירוני רגיל יש צורך ברוח יוזמת וקונסטרוקטיבית רבת ממדים והרת ברכה להר הכרמל בתור מרכז לנופש ותלפיות לתיירות פנימית ועולמית."

הקמת מחלקת הגנים

סיום המנדט הבריטי על הארץ ועליית מפא"י לשלטון בארץ ובחיפה האדומה עיר הפועלים הביאו לשינוי תפיסת העולם גם ביחס לאחריות העיריה על המרחב הציבורי. העיריה הקימה מחלקת נטיעות, דומה למחלקות מקבילות שפעלו בעיריות תל-אביב, רמת-גן, גבעתיים ואשר גם בהן עסקו בתכנון פרויקטים ובחלקן גם בהוצאה לפועל של העבודות עצמן מעבר לעבודות התחזוקה. להנהלת המחלקה החיפאית התמנה צבי מילר ותחתיו עבד משה בלום, שבמהרה החלו לשתף פעולה גם בפרויקטים פרטיים בשעות אחר הצהרים במקביל לעבודתם הציבורית.

²⁷⁷ זכאי דוד. 'מן ההווה בעיר העתיד'. הצפה 6.6.1946 עמ' 3.

לצד המשך הנטיעות במגרשים הפרטיים כחלק מהתנאים שהעמיד מהנדס העיר להיתר, נערכו במחלקת הגנים פרויקטים ציבוריים בהם הסדרת מהלכי מדרגות מגוננים במורד רחוב ברנדייס, במורד רחוב עין גדי, במורד רחוב חורשה וברחוב איריס לצד פיתוח קרנות רחוב, בכללן קרנות הרחובות התשבי / הנשיא והצלבנים / הציונות בשטח הנסקר.

במחלקה הוכנו תכניות לגנים ציבוריים חדשים לצד פיתוח שטחים קיימים (דוגמת גן שמואל). בשטח הסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו הוכשר בראשית שנות ה-50 גן פנורמה (שעבר שיפוץ לטיילת לואי) ובשנות ה-70 גן הפסלים במצפור השלום.

פרויקט הדגל של מחלקת הגנים ברכס, ואחד הפרויקטים החשובים בעיר בכלל, בעשורים הראשונים לישראל היה פיתוח ואדי טטאר כגן האם וגן החיות, שם העיריה פרשה חסות על מיזם עצמאי של תושבי הרכס אשר התעכב בשלהי המנדט מטעמים שונים. פרויקט זה יובא בהרחבה בהמשך הפרק.

[6]



[7]



[9]



[5]



[8]



[4]



[1]



[2]



[3]





110

עיריית חיפה

הוועדה המקומית לבנייה ולתיכנון עיר חיפה

היתר בנייה בנ / ב"59/2673

ניתן לשנה אחת בלבד החל מיום 2 מאי 1965

לאחר שאגרה בסך 262.40 ל"י שולמה לפי קבלה מס' 526/6 בתאריך 19.7.65

לבקשת אחיט שמירא

לביצוען של עבודות בנייה ב רח' יסא-נוף 39, כרמל

חלקה/גוש 10813/174 לצרכי מגורים בדלקמן:

שנויים לתכנית מאושרת רשיון מס' 2673/59 מיום 5.10.62 וכמו כן חרש ורשיון הנ"ל.

כל העבודות יבוצעו בהתאם לתכנית המאושרת המצורפת להיתר בנייה זה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנו ובהתאם לתנאים הכלליים המפורטים מעבר לדרך והתנאים המיוחדים המפורטים להלן:

בתנאים המפורטים ברשיון המקורי הנ"ל ובחנאים נוספים:

25. יש להקים מצפור במפלס המדרכה ויצירה חלל חנייה צבורית מחתה למצפור ע"י המבקש ועל חשבוננו בהתאם לתכנית ומפרטים שיאושרו ע"י מח' חדרכים וגנים של העירייה.

26. המצפור וחלל החנייה יש להעביר ע"ש העירייה ללא תמורה.

27. לחקן את התכנית ביחס לאזוריות ח"ש" של בתי השמש ולבצע לפי התכנית המקורית חוף הכסחת מידות מינימליות ואזוריות מכולס מלמסה.

28. אין לסדר מדרגות על הגג מדרגות בקומה העליונה ואין להקים שום פגנים על הגג של הבניין הזה.

29. אין לסטות מסרטי התכנית המאושרת.

30. אין לבנות מוסכים פרטיים בשטח הצבורי.

נוסף לערבות הבנקאית בסך של 3,500 ל"י שהומקדה בקומה העירייה בקשה עם ורשיון המקורי המסמך יש להפקיד סך של 2,000 ל"י להכסחת קיום חנאי רשיון זה.

הערה: ראה התנאים הכלליים של הרשיון מעבר לדרך זה.

דאש העירייה

הוועדה המקומית לבנייה ולתיכנון עיר חיפה

מנהרס העיר

מזכיר הוועדה המקומית לבנייה ולתיכנון עיר חיפה

בני 183 - 9.64 - 253380

[1,2] משעול מדרגות מגוון במורד רחוב עין גדי. חורש ארצישראלי ברצועה המזרחית, מורכב מעצי חרוב ואלון. רצועת המשעול במערב מופרדת מהרצועה המגוננת בגדר קלה נמוכה. הריצוף המקורי הוחלף באבנים משתלבות (שאינן משתלבות ברוח המקום).

[3] בחלק העליון של רחוב עין גדי, מעל רחוב התשבי, הותקנו קירות תמך מאבן פראית ומדרגות אבן בחיתוך מלבני של האבנים, ובפודסט יציקת אספלט.

[4] מדרגות חורשה – מבט ממערב למזרח לעבר קיר התמך, גרם המדרגות מאבן טבעית והקרקע הטבעית הנטועה גדר חיה מעבר לו. ריצוף השביל המקורי הוחלף ביציקת גרנוליט.

[5] קרן הרחובות הצלבנים / הציונות.

[6-7] קרן הרחובות התשבי / הנשיא.

[8] תכנית חפ/669 דרך פנורמה משנת 1944 התוותה במקטע חורשה-דפנה של הרחובות יפה נוף והנשיא לצד בניה לסירוגין בחזיתות הרחובות יפה נוף והנשיא, באופן שיותר אצבעות ירוקות לרחובות, גם מדרכות רחבות נטועות (Planted pedestrian way). מהמדרכה הרחבה נותר מקטע בחזית הנשיא.

נטיעות בשטחי הציבור

תפיסת העולם אותה התווה ראש העיר אבא חושי, שהנהיג את העיר בעשורים הראשונים לישראל, היתה ריבוי נטיעות ושמירה על צמחיה קיימת. באופן זה נבנו ברחבי העיר מדרכות עולות ויורדות במפלס שונה מהדרך על-מנת לשמר צמחיה גבוהה ממפלס הדרך (לא נמצאו דוגמאות בשטח הנסקר, האלמנט קיים למשל ברחובות סוכות, יותם, טשרניחובסקי בדופן שיכון חיל הים ואף בשולי שטח הסקר ברחוב יפה נוף ממזרח לצומת שער הלבנון). בשטח הנסקר באה לביטוי תפיסת העולם בשמירה על עצי המדרכות וסלילת המדרכות סביבם, תוך הקפדה על גובה השורשים ועל טבעת לחלחול מים סביב הגזע.

[9] שימור החורשה הקיימת בשטחי ציבור גם לאחר הרחבת דרכים ושינויים במדרכות. בצילום – חורשה בקדמת שדרות הנשיא 50-52 (בית אבו זייד / מחנה מרכוס).

תצפיות ומצפורים

בראשית שנות ה-50 הכשירה העיריה את גן פנורמה כמרחב תצפית, בעקבות יוזמת נציגי איחוד האיג'נ'ירים והארכיטקטים בסניף חיפה, כפי שיובא בהרחבה בהמשך הפרק.

אסטרגית הבניה למגורים במורד הצפוני, כולל גובה הבניה והיקפה, רצועות גינון קדמיות (למשל במתחם יפה נוף – המורד הצפון-מערבי) וקירוי בגגות משופעים – נועדו לחזק את האופי הייחודי של הרחוב ולאפשר מבטים ותצפיות לאורכו.

בשנת 1964 אישרה העיריה את בקשת מרים שפירא באמצעות האדריכל ינוביץ' להקים מצפור ברחוב יפה נוף 39 במפלס המדרכה ומתחתיו חלל חניה ציבורית ע"י המבקשת על חשבונה, תוך העברת השטח ע"ש העיריה ללא תמורה והתניה שלא לסדר מדרגות מהמצפור וכי אין להקים על גגו שום מבנים.

[10] היתר בניה למגורים ולמצפור על-גבי מסתור חניה. מתיק בנין 592673.

[11] המצפור במראהו הקודם, Google street view, אוקטובר 2011.

המקורית בבסיס המצפור, [14] נוף המצפור.

מאפייני הפיתוח

עיריית חיפה תחת מדינת ישראל הסדירה את נתיבי המדרגות, מרביתם במדרכי אבן ופודסטים יצוקי אספלט – חומר בו נעשה שימוש גם לכבישת המשעולים בטופוגרפיה מישורית ומתונה, בדומה למדרכות בכל השכונה. האספלט בפשטותו ובצבע הכהה הארצי שלו הפך לחלק מה-DNA של שכונות הגנים החיפאיות, ויש ערך לחידושו במידת הצורך בשכונות הרכס, כולל הכרמל הצפוני ומורדותיו (ולא שימוש באבנים משתלבות 'רועשות' או אבן 'פורמאלית', שישנה את אופי המרחב הציבורי).

נטיעות ופיתוח שטח בבניה הפרטית

בעשורים הראשונים לישראל, שנות ה-50-60, העמיקה עיריית חיפה את מעורבותה בתכנון ובפיתוח הבניה, הן בתכנון ופיתוח שטחי הציבור, הן בהחלת תקנות פיתוח על בניה חדשה כחלק מהיתר הבניה. בתקופה המדוברת הותנה מתן רשיון לבניה חדשה בעיר בין היתר **בנטיעות עצים**, פעמים רבות הגדרה מספרית של לפחות 20 עצים בשטח המגרש (או 30 במגרש כפול) – כך למשל בשכונת שמבור²⁷⁸. בחורש המיוער של הכרמל הצפוני היתה ההנחיה הפוכה והתייחסה לצורך *"לשמור במידה האפשרית על העצים הקיימים: יש להשיג רשיון לעקירת עצים לפני התחלת פעולות הבניה במקום"*²⁷⁹. לא נמצאה רשימת מינים או הנחיה ספציפית לסוגי העצים. דפוס הנטיעות בגבול המגרש, נדחק במהלך התקופה לטובת נטיעות בשטח המגרשים.

תנאי סביבתי נוסף שהוחל על בניה חדשה ברכס ובכלל זה בכרמל הצפוני היה **גידור השטח הפרטי לרחובות** בגדרות, קירות תמך וטראסות, לרוב בעיצוב נקי ופשוט באבן לקט באופן המשתלב ברוח התקופה באדריכלות ובעיצוב **או בגדר חיה**. *"לבנות גדר אבן טבעית על בסיס בטון יציב, בקו הרחוב הנכון, לפי דוגמא שתאושר על-ידי משרד זה; לבנות גדר לאורך הגבול הדרומי של החלקה לפי הוראות משרד מהנדס העיר"*²⁸⁰.

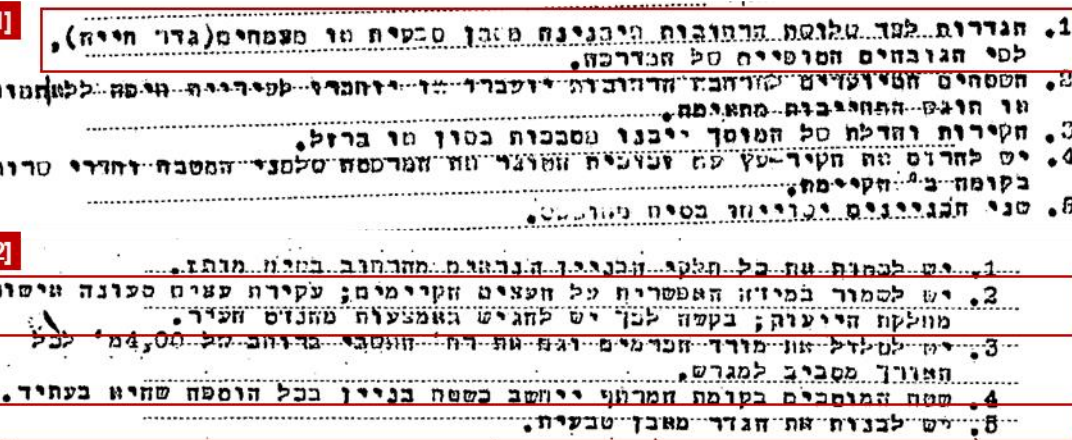
במרחב הרציף ללא גדרות בשיכון 'עולה חדש' בטופוגרפיה ההררית במורדות הצלבנים – הנחו ההיתרים²⁸¹ גם *"לסדר טרסות גן ומדרגות גן ולפתוח את המרווחים מסביב לבנין ע"י שתילת עצים וסידור גינה וכן לגמור את שטח העמודים ע"י ריצוף וגינה להנחת דעת מהנדס העיר"*.

עם הגידול בשימוש ברכב פרטי בשנות ה-60 והתקנת **מפרכי חניה** פנימיים במגרשים, הופיע בבניה ברכס גם התנאי לגידור וחפיון אבן סביבם במגרשים הגבוהים ממפלס הרחוב²⁸². באזור הנסקר לאורך הדרכים הראשיות – הנשיא, יפה נוף – חריגים המגרשים מהתקופה הישראלית בהם שולבה חניה אינטגרלית טרם שנות ה-2000, וגם שם שולבו פתרונות ייחודיים (דוגמת הנשיא 93-93א, שם מוסתר החניון מהרחוב באמצעות פיתוח השטח מטראסות בטון בשילוב גדר חיה). בשיכונים שהוקמו במהלך שנות ה-50 וה-60 במרכז ובצפון-מערב הרכס (יפה נוף / הנשיא / התשבי) נמשכה ההקפדה על **גובה הבניה** ואף נוספו **תקנות לבניית גגות רעפים** במורד הכרמל הצפוני²⁸³ - הנחיה שהשתקפה בחזית המדרון מתצפית ההר מכיוון יפה נוף. שורשי התקנה לבניית גגות רעפים, כבר בתקופת המנדט²⁸⁴: *"כדי להבטיח בניה אחידה במקומות שהם לפי טבעם אחידים, דורשת תכנית אחרת מאת הבונים בשיפועי ההר, להקים לא בית אחד בשיפוע,*

המקלקל את הנוף, אלא, כפי שכבר נעשה במקומות אחדים, שני בתים – ואפשר לגשר אותם בגשר. גגות שטוחים אינם מתקבלים יפה בנוף זה, ומשום כך דורשת התכנית בכל המקומות הללו גגות אדומים."

- [1] "הגדרות לצד שלושת הרחובות תיבנינה מאבן טבעית או מצמחים (גדר חיה), לפי הגבהים הסופיים של המדרכה". היתר מיום 2.3.1950 לרחוב התשבי 114, יזם א. קוטוק. מקור: תיק בנין 483717.
- [2] יש לשמור במידה האפשרית על העצים הקיימים; עקירת עצים טעונה אישור מחלקת הייעור; בקשה לכך יש להגיש באמצעות מהנדס העיר". עוד צוין כי "יש לבנות את הגדר מאבן טבעית." היתר מיום 31.8.1950 לרחוב איריס 5 (מורד הכרמים 5), עבור מר מזרחי. מקור: תיק בנין 503217.
- [3] התשבי 79 (אדר' דב ישראלי עבור חברת כנעניה בע"מ, 1966) – פיתוח שטח מודרניסטי, גרם מדרגות אבן חצוב בטראסה.
- [4,12] שיכון הצנובר לאנשי צבא הקבע – מערכת שבילים וטראסות פרי תכנון אדריכלי הנוף מילר-בלום מפלסת על הפרשי הטופוגרפיה ומייצרת רחבות כניסה בעלות איפיון שונה בתוך הטיפולוגיה החזרתית של הבניה פרי תכנון האדריכלים מנספלד-גתאי. [4] מהלכי מדרגות חיצוניים לדירות העליונות מוסיפים ענין לשטח הציבורי.
- [5-7] הנשיא 54-56 – שיכון פרטי שנבנה עבור הקבלן יחזקאל נתניאל בתכנון האדריכל מקס לב בביצוע 'סולל בונה'. השיכון נפרס על שני מגרשי אורך המשתרעים בין שדרות הנשיא בצפון-מזרח לבין רחוב התשבי בדרום-מערב. בשיכון שני מבנים זהים במקור, בכל אחד מהם 6 בתים קטנים דו-קומתיים, בנפחיות ובקוויות אורתוגונליות. במעטפת הבינוי ניטעה חורשה אופיינית, בה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע, דרכה (ואף סביבה) נפרשת מערכת התנועה המקבילה המאפיינת את הכרמל הצפוני, שביל אורך ממזרח לכל מבנן וגדר חיה מעברו השני.
- [8] שביל אורך במגרש ציבורי – משעול טיקוטין בשולי מגרש הנשיא 89 (מוזיאון טיקוטין) והנשיא 89 (בית קיש).
- [9] התשבי 82 – גינה קדמית ביתרה הטרפזית של המגרש, אשר נוצרה מחיתוך מגרש האורך והבינוי המלבני המקביל לו מתוואי הרחוב האלכסוני.
- [10] התשבי 84 (בית רעות – בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה, ד"ר אדריכל גדעון קמינקא, 1959) – בדופן הצדית של המגרש עצי אורן בגבול המגרש.
- [11] התשבי 84 (בית רעות – בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה, ד"ר אדריכל גדעון קמינקא, 1959) – החצר הטרפזית הקדמית, בקדמתה גדר נמוכה בגמר אבן לקט בשילוב גדר חיה.
- [13-16] שיכון 'עולה חדש', שנבנה על-פי תכניות האדריכל שמי אלמוזנינו בין דרך הציונות לרחוב הצלבנים בשלהי שנות ה-50. בתווך בין המבנים נבנו לפי הנחיות מהנדס העיר טראסות וביניהן מהלכי מדרגות ציבוריים [15] באבן טבעית וביניהן עצי זית – ייתכן שעצי הכרם שהיה נטוע בשטח לפני הבניה.
- [16] נוף גגות הרעפים ומשעול ציבורי מקביל לרחוב הצלבנים במורדות הצלבנים במבט עלי ממערב למזרח לעבר הצלבנים 27 ו-29 (שיכון עולה חדש), הצלבנים 31 (מבנה מתקופת המנדט שהורחב בתקופה הישראלית בהתאם לתקנות מהנדס העיר, בגג רעפים) ובית סוידאן בצלבנים 33.

²⁷⁸ שק נעה. (2019). סקר אתרים לשימור בשכונת שמבור, חיפה. עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים. עמ' 27.
²⁷⁹ היתר בניה 513836 א' מיום 30.3.1955 התשבי 111; הוקרות בנוסח דומה מופיעות בהיתרים בני התקופה בשכונה, כולל לדוגמא: היתר בניה 582345 מיום 30.12.1959 התשבי 91; היתר בניה 602873 מיום 2.10.1960 דה וינצ'י 8.
²⁸⁰ היתר בניה 602873 מיום 2.10.1960 דה וינצ'י 8.
²⁸¹ היתר בניה 572008 מיום 29.5.1958, הציונות 115/117.
²⁸² היתר בניה 664586 א' מיום 29.3.1967, מרגלית 64-66-68.
²⁸³ היתר בניה 561909 מיום 4.6.1957, הציונות 135.
²⁸⁴ ד"ר אבנץ ח. שאלות הפיתוח של הר הכרמל. הארץ 2.5.1947 עמ' 4.



3.6.5 גן האם, הגן הבוטאני והמכון הביולוגי²⁸⁵

שנות ה-20 – מחשבות ראשונות²⁸⁶

גנים Garden Village את שימור החורש הטבעי בנחל לוטם כגן חורף לטיולים ומרגוע.

במהלך שנת 1927 פעל ד"ר ארתור רופין מנהל מחלקת ההתיישבות²⁸⁷ לקדם הכרזה על הכרמל כפארק טבעי מוגן, אך קיבל ממנהל מחלקת החקלאות, הייעור והדיג המנדטורית תשובה לפיה לא תתאפשר הכרזה על אדמות פרטיות מטעמים שונים, והציע את נחל לוטם כשמורה. בתגובה הכין האדריכל ריכארד קאופמן תכנית לכלל מדרונות הכרמל המערבי – אף על פי שחלקם היו בבעלות פרטיות. בשלהי אותה שנה הכין קאופמן תכנית הכוללת את ואדי טטאר וסביבו אדמות המנזר הכרמליטי ואדמות הכש"י, אך הרעיון גווע.

חולמים והוגים – אגודת חובבי הר הכרמל²⁸⁸

שורשי הרעיון ליצירת מרחב מגוון תיירותי-טיפולי משולב בחינוכי נזרעו ערב מלחמת העולם השנייה, על-ידי קבוצה בה בלט ייצוגם של עולי מרכז אירופה.

ערב מלחמת העולם השנייה, התארגנו חובבי הטבע בכרמל תחת 'אגודת חובבי הכרמל'. בינואר 1938, התכנסו חברי האגודה במלון ספקטור שבמרכז הכרמל והכריזו על ייסוד פארק טבעי, גן נופש, בואדי טטאר. מתוך כ-70 משתתפים נבחרו חברי ועד (לפי 'הבקר' 24, לפי 'הארץ' 14) ונקבע מס חודשי בגובה 20 מיל. לתפקיד יו"ר האגודה נבחר ד"ר פרנץ קרל מאיר-ברודניץ, שנשא את נאום הפתיחה בכינוס, אשר חלקים ממנו הובאו בידיעות בעיתון הבקר²⁸⁹ ובעיתון הארץ²⁹⁰: *"עלינו להרחיב את הידיעות בנוגע לכרמל, לטפל בעולם החי, לשמור על הטבע הקיים ויחד עם זה לעבוד עבודה מדעית בשטח זה. התחלנו כבר בסידור גן בוטאני בואדי טטאר מתחת למדרגות של בית הכנסת. אחד מתפקידי הגן הוא לתת את החומר הדרוש לצרכי הלימוד בבית הספר. אך יחד עם זה ישמש כגן נופש לכל התושבים ולכל האורחים, העולים בקיץ אלינו."* מאיר-ברודניץ הדגיש *"כי למרות הצרות הרבות, אשר נגזרו עלינו ולמרות ההתחייבויות הגדולות כלפי ארץ מולדתנו, אסור להזניח את התפקידים התרבותיים. עלינו להרחיב את הידיעות על עולם החי והעולם הדומם בכרמל, לשמור על הטבע הקיים ועם זה לעבוד עבודה מדעית בשדה זה."*

²⁸⁵ 'מכון לביולוגיה וגן בוטאני על הר הכרמל בעתיד יוקם גן חיות'. הצפה 31.1.1949 עמ' 4. 'בציבור'. דבר 16.11.1953 עמ' 3.

נשר אריה. 'המורה לטבע ולאהבת הארץ'. הארץ 9.4.1956 עמ' 5.

כרמלי עמוס. 'המכון הביולוגי'. דבר 21.6.1962 עמ' 3.

²⁸⁶ בן-ארצי יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל. הוצאת מאגנס. עמ' 43-45, 284-287.

²⁸⁷ ואחיו של קורט רופין מראשוני המתיישבים בכרמל ויו"ר התאחדות עולי גרמניה בעיר.

²⁸⁸ מאיר-ברודניץ מיכאל. אדריכל ומורה בטכניון, בין היתר של מחברת הסקר, תושב הכרמל כל חייו, בנו של ד"ר פרנץ קרל מאיר-ברודניץ מהוגי רעיון גן האם והמכון הביולוגי. ראיון טלפוני 15.12.2019.

בן-ערב יוסף. (1981). גנים ונוף בישראל. הוצאת הקיבוץ המאוחד. עמ' 44.

²⁸⁹ 'התארגנו חובבי הטבע על הר הכרמל'. הבקר 28.12.1938 עמ' 6.

²⁹⁰ 'חובבי הטבע על הר הכרמל'. הארץ 1.1.1939 עמ' 3.

²⁸⁹ 'התארגנו חובבי הטבע על הר הכרמל'. הבקר 28.12.1938 עמ' 6.

²⁹⁰ 'חובבי הטבע על הר הכרמל'. הארץ 1.1.1939 עמ' 3.

[2] במוסד למדעי הטבע

על הר הכרמל. בבית הד"ר שקלובר התקיימה פתיחת מכון למדעי הטבע בנוכי חות מוזמנים וב"כ העתונות. לאחר דברי פתיחה ע"י הד"ר מאיר ברודניץ מסר מר גלבסקי במפורש על תפקידי המוסד בכל שטחי המחקר המדעי של טבע הר הכרמל. בראש המחלקה לאוקיינוגרפיה ולדיג עומד הד"ר שקלובר חבר הוועדה לדיג של ממשלת ארץ ישראל. המוזיאון של המוסד עומד לבצע שורת מפעלים לשם הפיכת הר הכרמל למרכז הבראה ומרגוע ומקום גנים ולהקמת גן בוטני וגן חיות. כל העבודה המדעית נעשית בהתנדבות על ידי מלומדים מומחים מתוך לארץ. עיקר הדאגה היא – רכישת מקום מתאים להקמת מוזיאון והרכיבו הטפריות הפרטיות. על הציבור הרחב להתודע ולהתמודד בפעולה החשובה של המכון.



בשנת 1939 התקיימה בבית ד"ר שקלובר פתיחת מכון למדעי הטבע בנוכחות מוזמנים ועיתונאים²⁹¹. עבודת המכון נעשתה בהתנדבות על-ידי מומחים מהארץ ומחו"ל, כשמטרת הכינוס – חשיפת הציבור לפעילות המכון וגיוס כספים לרכישת משכן להקמת מוזיאון וריכוז ספריות.

המרחב בו ביקשו חברי האגודה ליישם את חזונם היה הגדה הדרומית של ואדי טטאר, בבעלות ממשלתית (הגדה הצפונית ובו בית הפסטור שניידר היה בבעלות טמפלרית).

[1] 'במוסד למדעי הטבע'. הצפה 22.11.1939 עמ' 4.

[2] מייסדי פארק ואדי טטאר. מימין לשמאל: הומל, ד"ר מאיר ברודניץ, קליין, פנחס כהן (מזוקן, ידו בכיסו) ומאחוריו מוסתר שקלובר, בנו כהן, פרופסור אדולף ראדינג (מעשן סיגר ואוחז בידו גליון מגולגל), לוי (שמאלי, לובש ג'אקט). ספטמבר 1939. מקור הצילום זיהוי הדמויות: אדריכל מיכאל מאיר ברודניץ.

ד"ר מאיר ברודניץ²⁹² יליד גרמניה 1897 שירת כחובש בצבא הקיר"ה במלחמת העולם הראשונה ואף נפצע במהלך שירותו. לאחר המלחמה למד לימודי רפואה והתמחה ברפואה סוציאלית (כיום – רפואה תעסוקתית). בשנת 1935 עלה לארץ עם רעייתו, ובחיפה נולד בנם מיכאל. התקשה במציאת עבודה במסגרות השונות (דוגמת הסתדרות העובדים, ממשלמת המנדט והמפעלים הגדולים) ולצד קליניקה בבית ספקטור, שם התגוררה המשפחה, היה מעורב בעשייה ציבורית, בין היתר במסגרת אגודת 'תושבי הר הכרמל' כחבר ועד²⁹³ ולדברי הבן מיכאל, בעמותת 'אורביס אוריינטליס' ללימוד משותף רב תחומי של בעיות המזרח התיכון ובמסגרת 'התאחדות עולי גרמניה ואוסטריה' (HOGOA). בשנת 1943 נפטר בבית החולים הדסה הר הצופים לאחר מאבק בן מספר חודשים במחלת לב ובסרטן ראות, חודשים אחדים אחרי שהתקבל למשרה חלקית במסגרת מפ"ח.

חברי אגודה נוספים היו – לדברי מיכאל מאיר-ברודניץ, שכילד צעיר הצטרף לאביו בימי ההכשרה המעשית של השטח:

האדריכל אדולף ראדינג²⁹⁴ (1888-1957). רדינג, בוגר לימודי אדריכלות בעירו ברלין, שאחרי מלחמת העולם הראשונה התגורר בברסלאו, שם כיהן כפרופסור באקדמיה הלאומית לאמנות ולמלאכת יד. עזב את גרמניה בעקבות חוקי הגזע שלא אפשרו לו להמשיך ולחיות עם רעייתו היהודיה אלזה, תחילה לצרפת ומשנת 1935 לחיפה, בה הקים פרקטיקה פרטית ומשנת 1943 התמנה למשרת אדריכל העיר, עד לעזיבתם את הארץ בשנת 1950 לבריטניה, שם נפטר בשנת 1957.

²⁹¹ 'במוסד למדעי הטבע'. הצפה 22.11.1939 עמ' 4.

²⁹² מאיר-ברודניץ מיכאל. אדריכל ומורה בטכניון, בין היתר של מחברת הסקר, תושב הכרמל כל חייו, בנו של ד"ר פרנץ קרל מאיר-ברודניץ מהוגי רעיון גן האם והמכון הביולוגי. ראיון טלפוני 15.12.2019.

על הד"ר מאיר-ברודניץ פרסמו החוקרות Verena Steinecke ו-Gina Elsner בשנת 2013 את הספר Der Gewerbehygieniker und engagierte Gewerkschafter Franz Karl Meyer-Brodnitz (1897-1943). Verlag Hamburg: VSA בהוצאת.

²⁹³ "באספה השנתית של אגודת 'תושבי הר הכרמל' נבחר ועד חדש ובו אנשים חדשים. ... בין הנשאים בועד ד"ר מאיר ברודניץ." 'הכלל והפרט'. הארץ 21.6.1942 עמ' 4; 'שלוש באגודת תושבי הכרמל'. הארץ 17.7.1942 עמ' 5; 'הר הכרמל בהתפתחותו'. דבר 28.8.1942 עמ' 4.

²⁹⁴ פרידל רנה (René Friedl). Institut Kunst- und Baugeschichte/Fachgebiet Kunstgeschichte. במיזם אדריכלים בגלות 1933-45, המכון לתולדות האמנות והאדריכלות, מכון קרלסרוהה לטכנולוגיה.

אדר' פרופ' אלכסנדר קליין²⁹⁵ נולד ברוסיה בשנת 1879 ולמד ארכיטקטורה בסנט פטרסבורג, שם זכה בתחרות לתכנון בית חולים. בשנת 1920 עזב לברלין, שם התמחה בתכנון ערים ובשיכוני עובדים. לאחר עליית הנאצים לשלטון בשנת 1933 עלה לארץ ובשנת 1936 הצטרף לסגל הטכניון בשנת 1936. תכנן את תכנית האב לקרית הטכניון, תכנן את בנין הפקולטה להנדסת חשמל. ייצג את ישראל בכנסים בינלאומיים בליסבון 1953 ובמכסיקו 1959. פרש מהטכניון בשנת 1955. נפטר בדצמבר 1961 בניו-יורק.

ד"ר א. שקלובר (או סקלובר)²⁹⁶, זואולוג וחוקר הדו-חיים שהחל את הקריירה שלו בגרמניה בראשית שנות ה-20, תושב רחוב שושנת הכרמל, שעלה לארץ מגרמניה. בשנת 1937 לערך עמד בראש החברה הארצישראלית לדיוג והאניה 'עליסה', שערכה דיג על בסיס מחקריו של שקלובר מאז 1933. שימש בא כוח היהודים בועדת הדיג הממשלתית (שכללה מספר נציגים יהודים וערבים לצד פקידים ממשלתיים), שימש מנהל תחנת הנסיונות לגידול דגים של הסוכנות משנת 1943 או 1944 עד 1947, ממייסדי התחנה לחקר הדיג של הסוכנות ו'חבל ימי לישראל' בשנת 1946. שקלובר קיים בביתו פגישת עיתונאים מטעם מוסד הר הכרמל למדעי הטבע²⁹⁷ ואף הרצה במסגרת אגודת חובבי הטבע בהר הכרמל במלון ספקטור²⁹⁸ בין היתר על נושא 'שפת הדבורים, 'פא-אזימים בין החיות', פינלנד (עם פנס קסם). שקלובר התקשה בארץ והיגר לקניה.

פנחס כהן²⁹⁹ (1887 זכרון יעקב – 1956 חיפה). המורה והמחנך היה שותף למיזם, כבר בפרק 'אגודת חובבי הר הכרמל". כהן שלמד במטולה (שאביו

היה ממייסדיה) ובמקווה ישראל ורעייתו מרים הוזמנו על-ידי שבתי לוי בשנת 1908 לייסד את בית הספר 'אבטליה', שנטמע בבית הספר הריאלי של חברת 'עזרה' בשנת 1913. בשנת 1911 יצא לברלין ללמוד מדעי הטבע ועם שובו בשנת 1915 התקבל לבית הספר הריאלי בניהול ארתור בירם. לצד הנהגת טיולים ברחבי הארץ כחלק מתכנית הלימודים ייסד כהן את שבט 'משוטטי בכרמל' של תנועת הצופים ואת 'אגודת המשוטטים' ממנה צמחה החברה להגנת הטבע. כהן ורעייתו היו בין מייסדי שכונת בת-גלים. בתם ירדנה היתה לימים כוריאוגרפית וכלת פרס ישראל למחול לשנת תש"ע (2010), בנם גדעון היה אגרונום ובתם רות – מורה. בערוב ימיו התגורר כהן ברחוב סוכות 5 בכרמל. לאחר עשור של קפאון בנושא בשנות מלחמת העולם ומלחמת השחרור, פרש כהן ממשרת ההוראה בבית הספר הריאלי והתפנה להגשמת החזון, שאת הגשמתו זכה לראות לפני מותו ב-28.6.1956 במהלך יום עבודה במכון.

שותפים נוספים להתארגנות היו בנו כהן – מנכבדי העיר, **היועץ המשפטי הומל והגנן לוין**.

^[295] 'התפתחות התכניון העברי בחיפה'. דאר היום 22.1.1936 עמ' 6; 'פרופ' א. קליין מת בניו-יורק'. למרחב 1.2.1962 עמ' 2.

^[296] 'בועדת הדיג הממשלתית'. דבר 30.9.1937 עמ' 6; 'התפתחותו של הדיוג בארץ'. הארץ 29.12.1937 עמ' 3; 'ישראלי דוד'. 'יעקב שמר הי"ד'. הצפה 21.9.1938 עמ' 3; אבנץ ח. 'תחנה לחקר הדיג בחיפה'. הארץ 12.5.1946 עמ' 3; 'הישגים בגידול הדגים העברי ובעיותיו'. הארץ 12.2.1947 עמ' 4.

^[297] 'אסיפות, שיעורים, הרצאות'. הצפה 20.11.1939 עמ' 4.

^[298] 'בחיפה'. הארץ 13.6.1939 עמ' 4; 'במוסדות ובהסתדרויות'. דבר 26.12.1939 עמ' 6; 'במפ"ע חיפה ובאגודות'. דבר 28.2.1940 עמ' 6;

^[299] תדהר דוד. האנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובוניו. כרך 3 עמ' 330-331; הראובני מ. 'פ. כהן – מורה עברי ראשון בחיפה'. למרחב 28.6.1956 עמ' 4.

וואדי־טאטר הופך לאן פורח הושלם השלב הראשון של הפארק העירוני בחיפה מאת רפאל בשן

למרום יום העצמאות יוגש לתושבי חיפה שי מרהיב-עין: השלב המוגמר הראשון של הפארק העירוני בוואדי טאטר. בו ימצאו מרשאה רבת מ-מודים, מגרשי משחקים, ביתן לתזמורת, גן-חיות זעיר ומפכים 60 דונם פורחים בירק צמחיתם. כ-110 אדף לירות הושקעו בשלב זה של פיתוח וואדי־טאטר.

בהתאם לתכנית, עתיד ואדי־טאטר ליהפך במרוצת הזמן לפי־גינת נוף ישראלית, יחידה בצב־יונה המיוחד. הוואדי המשתרע על שטח של כ־400 דונם, תחילתו ברחיב הצנובר וסיומו סמוך ל־שער העליה בשיפועי מדרונו ה־מסולעים הגדושים חורשות ו־צמחיית בר למכביר, נשמר עדיין הוד קדומים של הכרמל בכל ה־דרו.

שלב אחר שלב „ייכבש“ הווא־די. יוקמו בו נחל מלאכותי עם מפלי מים שמוצאם ליד מרכז הכרמל וזורמם יגיע עד להצטל־בות וואדי סטלה־מארים עם וואדי־טאטר, מקום שם תיחפר כרי־כת שיט באורך 180 מטר, לשיוט סירות מפרש. עופות־מים „ישי־כנוי“ ב־3 בריכות מיוחדות, ושי־טח גרחב יוקצע לגן תנ״כי בי־האטרקציות“ של הפארק בי־וואדי־טאטר תהיינה בוואי שתי רכבות הכבלים שתקשרנה את ה־פארק עם אזורי העיר. לפי ה־רכבות תוקמנה 2 תחנות לרכבית דאחת ליד רחוב החורשה, סמוך לתחנת הבנויז והשניה ברח׳ שו־שנת הכרמל, רכבות אלה תהיינה מסוגלות לנוע על פני המדר־נים התלולים של הוואדי באמצעות כבלי מתכת מיוחדים; מדובר גם על רכבת אויר, אשר תצא מר־חוב השומרון, ותעביר בקי אוירי 250 מטר בלבד, אולם היא תח־

יותקן נהר מאבותי

בחדריהתיכנון של עיריית חי־פה, מצאנו מפה מדוייקת של הכנית פיתוח וואדי־טאטר. הכל היה כה מפירט בה, עד כי ניתן לחשוב שהנה בעוד חודש־חדשים, תחל רכבת האויר לרחף בשמי הכרמל. ושאלנו במעט ספקנות: העתיד כל זה להתגשם אי פעם? זו, אין ספקות, הנה, בעיר זמן לאנשי העירייה, העוסקים במלאכה זו, אין ספקות. הנה, בעיר זמן קצר „ייוולד“ בוואדי־טאטר נהר מלאכותי לאורך 400 מטר ימפ־לי מים זעירים אף הם יחלו בק־רוב להציף מימיהם. ואם כך, הרי אפשר, כי באחד מימי העצ־מאות הבאים נשוט כדויגית בב־ריכת הפארק בוואדי־טאטר...

3.6.6 גן האם³⁰⁰

מחזון – למעשה³⁰¹

מדברי מאיר-ברודניץ ברור הייעוד החינוכי של הגן עוד בחזון המוקדם להקמתו. כמו כן עולה, כי כבר בשנת 1938 החלו צעדים פיזים ראשוניים למימוש החזון. בט"ו בשבט הת"ש ערך ועד אגודת תושבי הר הכרמל חגיגת נטיעות³⁰² בגן הבוטאני בואדי טאטר בשיתוף פעולה עם חוג ידידי הטבע על הר הכרמל ובתי הספר העממיים בשכונת הדר. הנטיעות נשקפות בבירור בצילום אוויר של זולטן קלוגר משנת 1947.

יחד עם זאת, הגשמת חזון חברי 'אגודת חובבי הר הכרמל' והסדרת גן האם כפארק עירוני ממש החלה בשלהי 1951, אז הוכשרו 50 דונם ראשונים מתוך 400 דונם אודותיהם דווח בעיתונות, במרכז המרקם העירוני. פיתוח הגן נערך בשלבים, סביב מוקדים שטופלו במועדים שונים. במקביל הועברו שטחי מגרשים פרטיים הגובלים בגן לאורך רחוב התשבי, במסגרת היתרים חדשים, על-שם העיריה ללא תשלום³⁰³.

הפרויקט הופקד בידי אדריכל הנוף העירוני צבי מילר, שתכנן מפלי מים שיתנקזו לאגם גדול במערכת מים סגורה (לא ברור האם הכוונה למערכת המים בגן החיות או למערכת שלא הונחה במעלה הגן) ופביליון לקונצרטים (במקור נבנתה במה, ובשנות ה-80 הקונכיה לפי תכנון האדריכל אמנון גלפמן). לפי בן-ערב³⁰⁴ *”כבר בשנת 1953 לאחר מכן הוזרם פלג מים מ'גן האם' לכיוון הוואדי עד לאגם קטן, וממנו נשאבו המים למקום מוצאם, אלא שמפאת קשיי אחזקה נתבטל הדבר, ואילו יתר חלקי*

התכנית כלל לא יצאו לפועל”. במסגרת העבודות דולל החורש של המיסיון (נשתמרו בעיקר עצי אורן הסלע, אלת המסטיק ושיחים מקוריים (לוטם שעיר, לוטם מרווני) לצדם נוספו צמחי תרבות³⁰⁵. נשתלו מרבדי דשא, הוסדרו שבילים ופינות ישיבה.

בשן רפאל. 'וואדי טאטר הופך לגן פורח'. מעריב 22.2.1953 עמ' 2.

נכון למחצית שנת 1953 הושקעו בפיתוח הגן – בו ראתה העיריה פארק לאומי –כ-100,000 ל"י ונתווספו לו 200 דונם יער³⁰⁶. במחצית השניה של שנת 1953 פרסמה העיריה מכרז על בניה וזכיון לבית קפה וביתנים בגן האם כולל ביתנים למכירת ממתקים ומשקאות בלתי חריפים, ביתן למזכרות, עיתונים וספרים ובתי כסא ציבוריים³⁰⁷. התכניות, לפי המכרז, *”עובדו במחלקה לבניה ולתכנון העיר של עיריית חיפה ובמחלקה זו אפשר לקבל הסברים בקשר לתכניות*

^[300] 'בחיפה הופכים ואדי לגן עירוני'. מעריב 5.12.1951 עמ' 3.

^[301] נשר אריה. 'חיפה וסביבתה כמקום קיט'. הארץ 10.6.1953 עמ' 6.

^[302] "הקהל"ל ל"יום האם". דבר 25.12.1951 עמ' 4; נשי חיפה חגגו את 'יום האם'. הארץ 27.12.1951 עמ' 2.

^[303] זכאי דוד. 'יום הפרח הארצי בחיפה'. הצפה 28.5.1953 עמ' 2.

^[304] 'חגיגת ט"ו בשבט על הר הכרמל'. הארץ 23.1.1940 עמ' 4.

^[305] "שטח שמורת הטבע בגודל 1200 מ"מ בערך יועבר ע"ש העיריה ללא תשלום". כהן י, מהנדס העיר אל אדריכל ילין מיום 20.7.1962 בנושא 'בניית אכסניה לתיירים פרוטסטנטיים'. בתיק בנין 623497.

^[306] בן-ערב יוסף. (1981). גנים ונוף בישראל. הוצאת הקיבוץ המאוחד. עמ' 108.

^[307] בן-ערב יוסף. (1981). גנים ונוף בישראל. הוצאת הקיבוץ המאוחד. עמ' 108.

^[308] 'בידור לנוער'. חרות 19.1.1953 עמ' 3.

^[309] 'הוראות למגישי הצעות להכרזה עירונית מס' 92/53'. הארץ 27.10.1953 עמ' 4; הבקר 28.10.1953 עמ' 4.

ופרטים הנוגעים להצעה. המציע מגיש את הצעתו בהנחה שהמבנים הנ"ל אשר יוקמו על חשבוננו יהיו רכוש העיריה ויוחכרו לו – פרט לבתי הכסא הציבוריים – לתקופת שנים מסוימת עם רשות הארכה לתקופה נוספת". ככל הנראה הוקם רק ביתן השירותים הציבוריים, בצפון הגן בסמוך לקרן רחוב התשבי ושדרות הנשיא. עם זאת גם בשליש השני של שנות ה-50 נותר גן האם ללא מדרכה מוסדרת המובילה אליו³⁰⁸, שכבר היתה קיימת בשנות ה-60 (כפי שעולה מצילום בתוך 'סיפורה של חיפה' בהוצאת שקמונה, המובא בהמשך פרק זה. בחלקו התחתון של הוואדי הוקם המכון הביולוגי-זואולוגי הכולל מבנה ראשי וביבר (נסקרים בנפרד באתר הנופי גן החיות ובכרטיס אתר המכון הביולוגי).

במסגרת ארועי יום האם השני בעיר חיפה, בחנוכה תשי"א, נערך טקס במעמד סגן ראש העיר יוסף נוסבאום ומהנדס הדרכים בעיריה אבא קרמר, לצילילי תזמורת 'הפועל-הנמל'. השם 'גן האם' הוכרז כשי לנשות העיר, וההצהרה הראשונית היתה אודות אפוטורפסות של ועדת נשים על המקום. ייעוד הגן – בשטח הלא מטופח של ואדי טאטר – היה שימוש לנופש ולתרבות, לתושבי העיר ולתיירים.

בשנת 1954 יזמו ועד הר הכרמל והאגודה ההדדית לאספקת מים בשיתוף הטכניון הקמת אנדרטה³⁰⁹ לזכר חללי מלחמת השחרור, תושבי ההר. 8 סטודנטים שהגישו הצעות קיבלו פרסים כספיים ו-5 משתתפים נוספים שנתנו ידם להקמת האנדרטה קיבלו פרסי עידוד. בסופו של דבר אנדרטה ל-31 בני הכרמל נחנכה בערב יום העצמאות תשי"ז³¹⁰ בגן 'מוריה' בהשתתפות נציגי ועד הר הכרמל יקותיאל בהרב ואברהם אהרן ספקטור (שלימים יונצח בגן ספקטור).

בשנת 1954 הוצב בגן הפסל 'ילד מחלל בחליל'³¹¹ מעשה ידי האמן אריה רזניק (יוצר פסל האיילה בבריכת המים בטיילת לואי), תרומת החברה להספקת מים על הר הכרמל.

בשנת 1955 הוצב בגן פסל יצוק ברומה בדמות נערה³¹², מעשה ידי האמן וו. (וולפגנג) מאיר-מיכאל. היצירה, מעשה ידי מאיר-מיכאל בוגר האקדמיה לאמנות בברלין שעלה לארץ בשנת 1936, הושלמה בשנת 1934 והוצגה לראווה בביתן הארצישראלי בתערוכה העולמית בניו-יורק בשנת 1939. הפסל נקבע על כן מחופה אבן בעיבוד טובזה בנדבכים משתני גובה ובפלטה בשראשה בחיצוך אקראי לכאורה. מהכן יוצא ספסל / קיר תמך מצדו העלי, הבנוי בתכסית חצי מעגלית ובגמר אבן. סביב הרחבה המעגלית שרופצה אבן פראית הותקן ספסל אבן קשות נוסף נתון בין שני קירות כניסה מחופה פלטות שיש אופקיות במנח מקביל לכיוונית של כן הפסל. על הספסל המערבי הותקנה סדרת עמודים ופרגולה



– אך הללו הוסרו בשנות ה-2000. בסמוך לכניסה הראשית לגן הוצב הפסל 'אמהות'³¹³, אותו יצר האמן הבלגי יהודה נקלביץ' בשנת 1946 (שעבודותיו מוצגות במוזיאון המוקדש ליצירותיו בבלגיה).

אחד המוקדים בגן הינו הקרוסלה, כחלק מתפיסה אירופאית. נכון לציין, שסחרחרות הותקנו ברחוב עיראק (קיבוץ גלויות) בשלהי 1949, פרי יוזמת העולה יצחק גלאזר, שהביא סחרחרה מפריז בדרך הים³¹⁴ ובחוף 'גליה' בקרית ים³¹⁵. בשנת 1950 דובר³¹⁶ בהקמת לונה פארק בחיפה על-ידי נכי צה"ל (כחלק ממגמת שיקומם במיזמי תרבות דוגמת קולנוע 'עממי' בנווה שאנן ובמשרד קופות כרטיסים בבית הקרנות בהדר) במיקום זמני בקרית אליהו במגמה להעתיקו לאזור חוף כיאט. קרוסלה נוספת הותקנה בחוף קרית ים.

[1] מראה הגן מהאוויר בשנת 1947. ניתן להבחין לצד עצי האורן בשדרות עצי ברוש ובמערכת שבילים המתפתלת בשטח. פרט מצילום של זולטן קלוגר מתאריך 1.9.1947. מקור: אוסף התצלומים הלאומי, מופיע תחת מספר פריט D516-031 וגם D7-038.

[2] 'פתיחת 'גן האם' על הר הכרמל'. צלם: ר. יונס, בתוך הכתבה 'יום האם בחיפה'. דבר השבוע 4.1.1952 עמ' 2.

[3] 'צהרי יום'. צלם: ורנר בראון, מתוך 'סיפורה של חיפה' צילום 678.

הגן כמרחב לתערוכות וכינוסים

בחודש מאי 1953 נערכה במוצאי 'חג הפרח', אותו ביקשה עיריית חיפה להנהיג, נשף בגן האם. בשנת 1957 נערכה בגן האם תערוכת 'הפסל בגן'³¹⁷ ביוזמת מנהל המוזיאון לאמנות חדישה ד"ר שיף, במסגרתה הוצגו כששים יצירות עשויות שיש, אבן סיד ובטון, פרי יצירת עשרות אמנים ותיקים בהם קוסו אלול, בתיה לישנסקי, רות צרפתי-שטרנשוש, יצחק דנציגר, דב פייגין ולצדם האמנים הצעירים יחיאל שמי, מיכאל גרוס ואחרים. תערוכות

³¹³ ד"ר אדר' נוף זיוה קולודני הצביעה על זהות הפסל. דרור לקס ענבר (עורכת), רוגר צבי (צילומים). (2012). פיסול חצות בחיפה. אגף דוברות, הסברה ופרסום – עיריית חיפה. עמ' 72.

³¹⁴ 'החייבת סחרחרת בשמירת חוק השבת?'. על המשמר 24.1.1950 עמ' 1.

³¹⁵ 'חוף המפרץ – כשר לרחצה'. הצפן 14.6.1950 עמ' 2.

³¹⁶ 'לונה פארק בחיפה'. דבר 5.1.1950 עמ' 3.

³¹⁷ הראובני מ. 'יומן חיפני'. למרחב 3.9.1957 עמ' 3; פישר יונה. 'תערוכות: הפסל בגן'. למרחב 13.9.1957 עמ' 8.

³⁰⁸ יערי מנחם. 'מכתבים למערכת: מדרכות ליד גן האם'. הארץ 21.3.1956 עמ' 2.

³⁰⁹ 'אנדרטת זכרון בגן האם'. דבר 5.2.1954 עמ' 10.

³¹⁰ 'טקס הסרת הלוט מעל אנדרטה ל-31 בני הכרמל'. הבקר 7.5.1957 עמ' 4.

³¹¹ 'פסל חדש בגן האם'. דבר 10.6.1954 עמ' 3.

³¹² 'צפיה בגן האם'. דבר 21.2.1955 עמ' 4.

'הפסל בגן' השניה בשנת 1959, גם בה הוצגו עבודותיהם של פייגין, אלול, שטרנשוס ואחרים (אך התערוכה זכתה לביקורת לא אוהדת בעיתון מעריב³¹⁸). ככל הנראה לא נותר בגן זכר פיזי לתערוכות.

מלבד נסיונות לפתח בגן מסורות שנתיות דוגמת תערוכת הפרח השנתית (שנערכה בגן בשלהי שנות ה-60, לשם הועתקה ממיקומה בגן יפה נוף בשנות ה-50³¹⁹), נערכו בו קונצרטים והופעות מראשיתו³²⁰ (בגן התקבצו כעשרת אלפים ילדים והורים חיפאים כדי לצפות בבדרך היהודי-אמריקאי דני קיי בביקורו בארץ בשנת 1956³²¹), לצד שימוש במרחב הפתוח כחלון ראווה גם לטקסים וקבלות פנים דוגמת חגיגת ראש השנה לנציגי המיעוטים הלאומיים והדתיים בחיפה בשנת 1953³²², בשנת 1954 תחת הכותרת 'והדרת פני שכן'³²³ ובשנת 1955³²⁴. בגן נערכו קבלות פנים לאנשי השייטת אשר חזרו מפעולת חילוץ אחרי רעידת אדמה באיי יוון בשנת 1953³²⁵, לבאי כנס המקהלות 'הזמריה' בשנת 1955³²⁶, לראש ממשלת בורמה בעת ביקורו בארץ בשנת 1955³²⁷ ולביקור יו"ר מועצת עיריית ניו יורק אייב סטארק בשנת 1956³²⁸. ארועי יום הזיכרון ויום העצמאות בעיר נעו על הציר שבין טקס הכרזת החג בגן הזיכרון לקבלת פנים שערכה העירייה לציבור בצהרי יום העצמאות בגן האם בשנת 1957³²⁹ ובשנת 1959³³⁰. בשנת 1965 במסגרת ביקור ראש הממשלה לוי אשכול בעיר חיפה בקרית הטכניון, בשטח שמיועד לקרית האוניברסיטה, בשיכונים – ובמוזיאון הפרהיסטורי שבגן האם³³¹.

בשנת 1964 בישר דובר החברה הממשלתית לתיירות על קיום קונצרטים חגיגיים בגן האם על-ידי תזמורת הנוער העירונית ולהקת המחול העירונית כדי להעשיר את חווית התיירות של באי המלונות בעיר³³².

בשנת 1970 תוכנן מסלול מתקני רכב זעיר לנהיגה עצמית לילדים בגדה המערבית של הגן בביתן זעיר בשטח 3.5*4.5 מטרים בדפנות בגמר אבן, בתכנון אינג' מ. גרודז'ינסקי.

נכון למחצית שנות ה-70 כלל הגן בדופן שדרות הנשיא: בדרום-מזרח את גרם המדרגות הרחב הגובל בתחנת הכרמלית ומעברו הצפוני טופוגרפיה תלולה (במקומה הוסדרו רמפות לנגישות); מתקני משחק כולל נדנדות ונדנדה סיבובית, מתקן גלישה, מתקן עם גשר עץ – רובם בתוואי שנגזל מהגן לרעת כביש גישה פנימי. במרכז הרצועה בגבול שדרות הנשיא בריכת נוי ומעליה גשר עץ ואזור ישיבה. בולט במדידה הספסל-בימה עליו מוצב פסל 'אמהות'. בצפון הגן – ביתן



השירותים בדופן רחוב התשבי, גרם המדרגות מקרן הרחובות התשבי/הנשיא ומערכת שבילי טיול ופינות אינטימיות בפינה הצפונית של הגן. באזור הקונכיה שהוקמה בשנות ה-80 – במת עץ. המדידה אינה כוללת את כל שטח הגן, וחסרה את הכיכר-ספסל בה הוצב פסל הילדה ממערב לסחרחרת בת ימינו.

[4] תכנית חפ/1099ה, אתר טיילת הנשיא גוש 10812, 1977. קנ"מ מקורי 1:500 (מובאת בקנ"מ 1:1000). מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין. התכנית, שנערכה על-גבי מדידה של מ. ימפולסקי ו-צ. בר-אדון, מספקת מידע אודות הפיתוח והמתקנים הקיימים ברצועה הצפון-מזרחית בדופן שדרות הנשיא של גן האם במראהו ההיסטורי.

[5] שדרות הנשיא בדופן גן האם (בימין הצילום), מבט לעבר מרכז הכרמל לפני הקמת מגדלי פנורמה מעבר לכביש ולפני הקמת טיילת גן האם בשנות ה-80. צלם: ד"ר ראובן הכט. מקור: הכט ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה.

פיתוח מאוחר ומסחר בדופן הגן³³³

בשנת 1981 נערכו שינויים מהותיים בגן, תוך שינוי האופי הכמו טבעי של המקום ממערך שבילים ופינות העוטף את הצמחיה במינימליזם והכנסת אלמנטים מסחריים (בתי קפה וגלריות) לשטח הגן. על הפרויקט, שהתמקד בדופן הגן לשדרות הנשיא, הופקד האדריכל החיפאי אמנון גלפמן. גלפמן חיבר את מפלס שדרות הנשיא לשטח הגן בטופוגרפיה מלאכותית בקווים אורגניים כוללים מדרגות 'חצובות' בטראסות, מערות החושפות את הפעילות המתקיימת במפלס הגן לעוברים ברחוב ו'קפלי' קרקע, תוך טשטוש הבניה בצמחיה על גגות הגלריות. כניסה 'עירונית'

הוסדרה ממפלס הרחוב מצפון לתחנת הכרמלית במדרגות רחבות וישרות בצמוד למבנה תחנת הכרמלית (ובסמוך לה מסתור אשפה מוסווה ב'טופוגרפיה'). כחלק מהפרויקט תוכננה הקונכיה – בימה אקוסטית להופעות בגן בתכנון האדריכל גלפמן (שהציע מיקום בזווית צפון-מערבית ביחס לדרישת מחלקת גנים).

ביתן מפעל פיס גנרי במפלס שדרות הנשיא תוכנן בשנת 1987³³⁴, מצפון למדרגות היציאה הדרום-מזרחית מהגן (מול שער הלבנון). מבנה תחנה עליון של הכרמלית³³⁵ תוכנן בשנת 1990 כולל שירותים, משרדים, תחנת טרנספורמציה ומסעדה הצופה לגן המסעדה הורחבה לדרום-מערב בתכנון האדריכל אדרת בשנת 1995.

בשנת 2011 תוכננה רחבת ישיבה מדק עץ על-גבי קונסטרוקצית פלדה, ברחיה ומעקה בכניסה לואדי לוטם³³⁶.

דקים נוספים הותקנו במפלס שדרות הנשיא גם כן במהלך שנות ה-2010.

³¹⁸ אנגל רחל. 'תערוכת הפסל בגן'. מעריב 25.9.1959 עמ' 14.

³¹⁹ 'נשלמות ההכנות לחגיגות העשור'. חרות 22.4.1958 עמ' 4; רפפורט שמעון. 'שוויץ ועין-גדי – במרכז תערוכת הפרחים הקרובה בחיפה'. מעריב 30.3.1966 עמ' 11; 'פרחים בתערוכה'. למרחב 18.4.1968 עמ' 4.

³²⁰ אור-אל א. (אלוף?). 'מכתבים למערכת: קונצרט בגן האם'. הארץ 19.7.1954 עמ' 2.

³²¹ אשל צדוק. 'בצל הכשלון'. למרחב 4.5.1956 עמ' 8.

³²² 'ראש השנה למיעוטים בחיפה'. דבר 15.9.1953 עמ' 2; 'קבלת פנים חגיגית לנציגי הערבים בחיפה'. זמנים 15.9.1953 עמ' 4.

³²³ 'והדרת פני שכן'. מעריב 10.4.1954 עמ' 3; 'מסיבה בעיריית חיפה לנציגי המיעוטים'. הצפה 5.10.1954 עמ' 4; 'קבלת פנים לנציגי המיעוט הערבי נערכה ע"י עיריית חיפה'. על המשמר 5.10.1954 עמ' 4.

³²⁴ 'מסיבת קירוב לבבות לנציגי המיעוטים תיערך היום בחיפה'. דבר 22.9.1955 עמ' 4.

³²⁵ 'אורחי עיריית חיפה'. הארץ 2.9.1953 עמ' 2.

³²⁶ 'מאות זמרים באו לימריה'. דבר 3.8.1955 עמ' 2.

³²⁷ 'רבבות הריעו לאונו ולמלוויו בסיורו בצפון הארץ'. למרחב 2.6.1955 עמ' 2.

³²⁸ 'ראש עת"א הוזמן לבקר בארה"ב'. הצפה 20.8.1956 עמ' 4.

³²⁹ 'המצעד בת"א – חגיגות יום העצמאות ברחבי הארץ'. הארץ 7.5.1957 עמ' 2.

³³⁰ ולפניה קבלת פנים של מפ"ח בגן אורנים ברחוב קלר. 'המוני העם מקבילים פני חג העצמאות'. על המשמר 12.5.1959 עמ' 11.

³³¹ 'ראש הממשלה – אורחה של חיפה'. דבר 12.1.1965 עמ' 2.

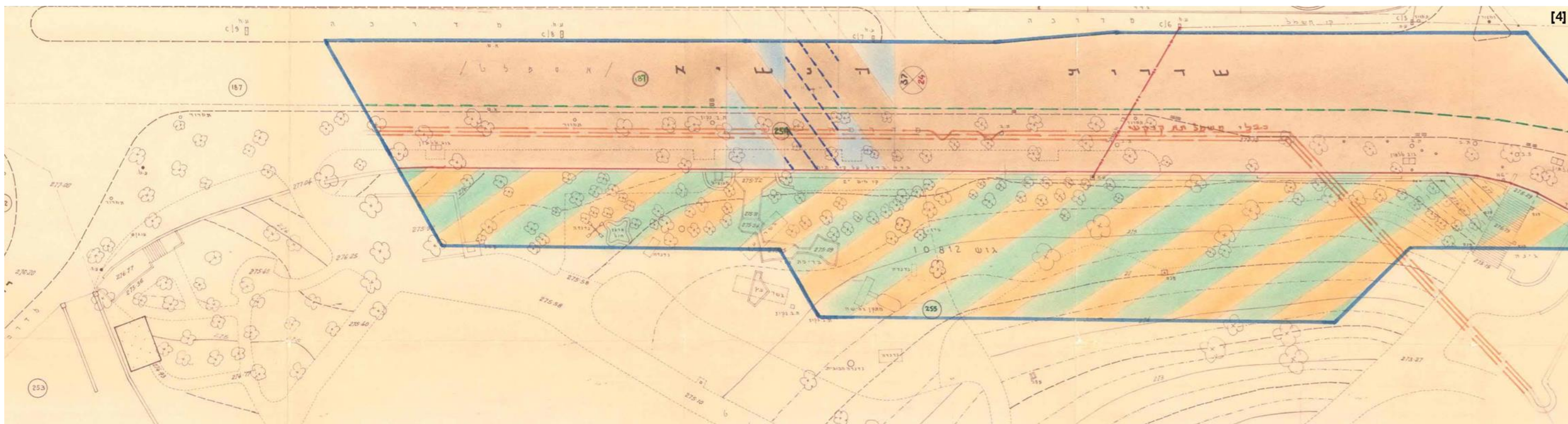
³³² בן-צבי ראובן. 'בחיפה שלנו'. מעריב 26.7.1964 עמ' 16.

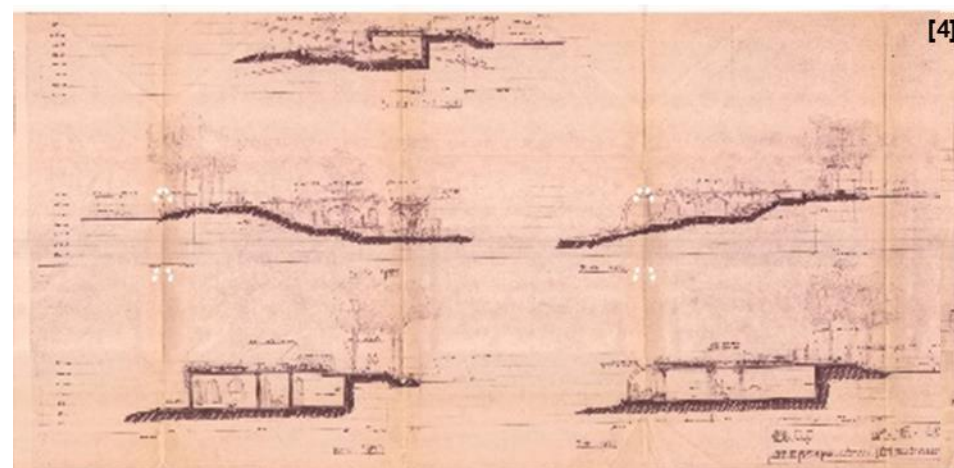
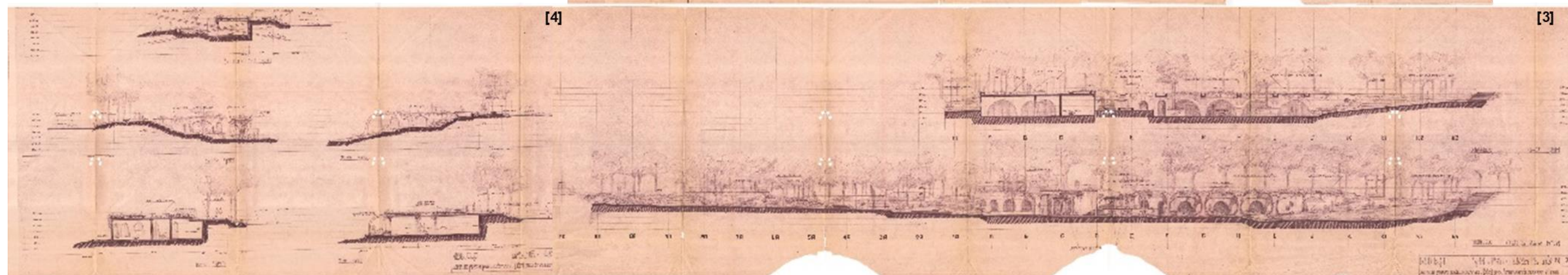
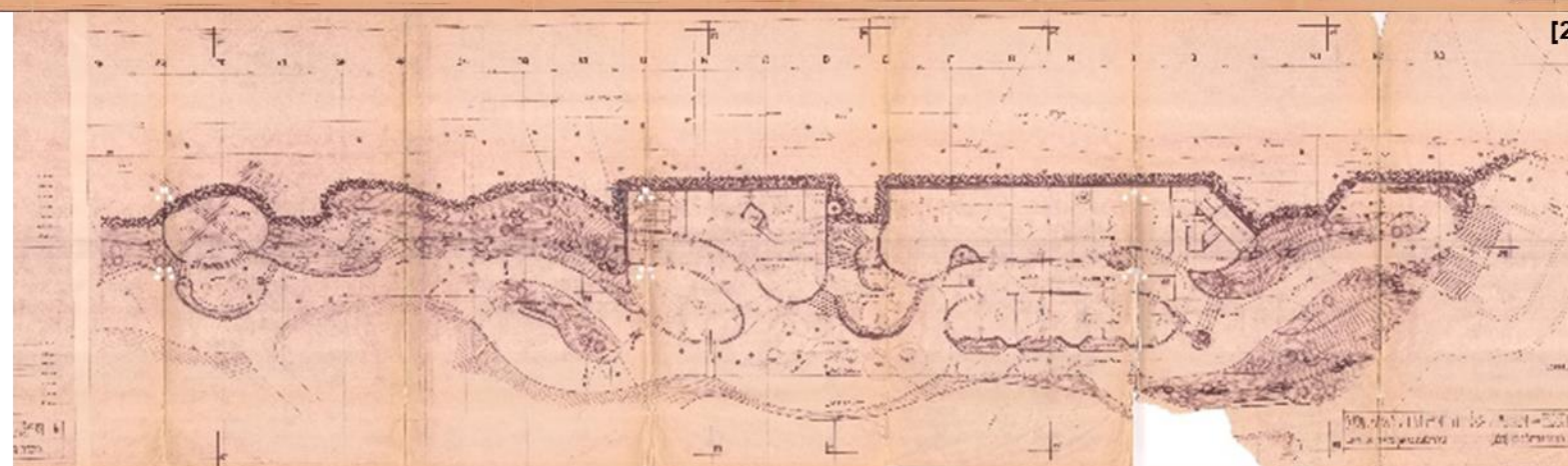
³³³ גליונות שונים בתיק בנין 800020.

³³⁴ בקשה להיתר לביתן אחיד מפעל הפיס בחתימת אדר' צבי לישר, 8.4.1987 בתיק בנין 850714.

³³⁵ בקשה להיתר למבנה תחנה עליונה עבור חכ"ל חיפה בחתימת אדר' גדעון אדרת, 5.2.1990 ומהדורה מיום 22.7.1992; בקשה להיתר להגדלת מבנה מסעדה מיום 1.3.1994 ומיום 21.3.1995; בתיק בנין 850714.

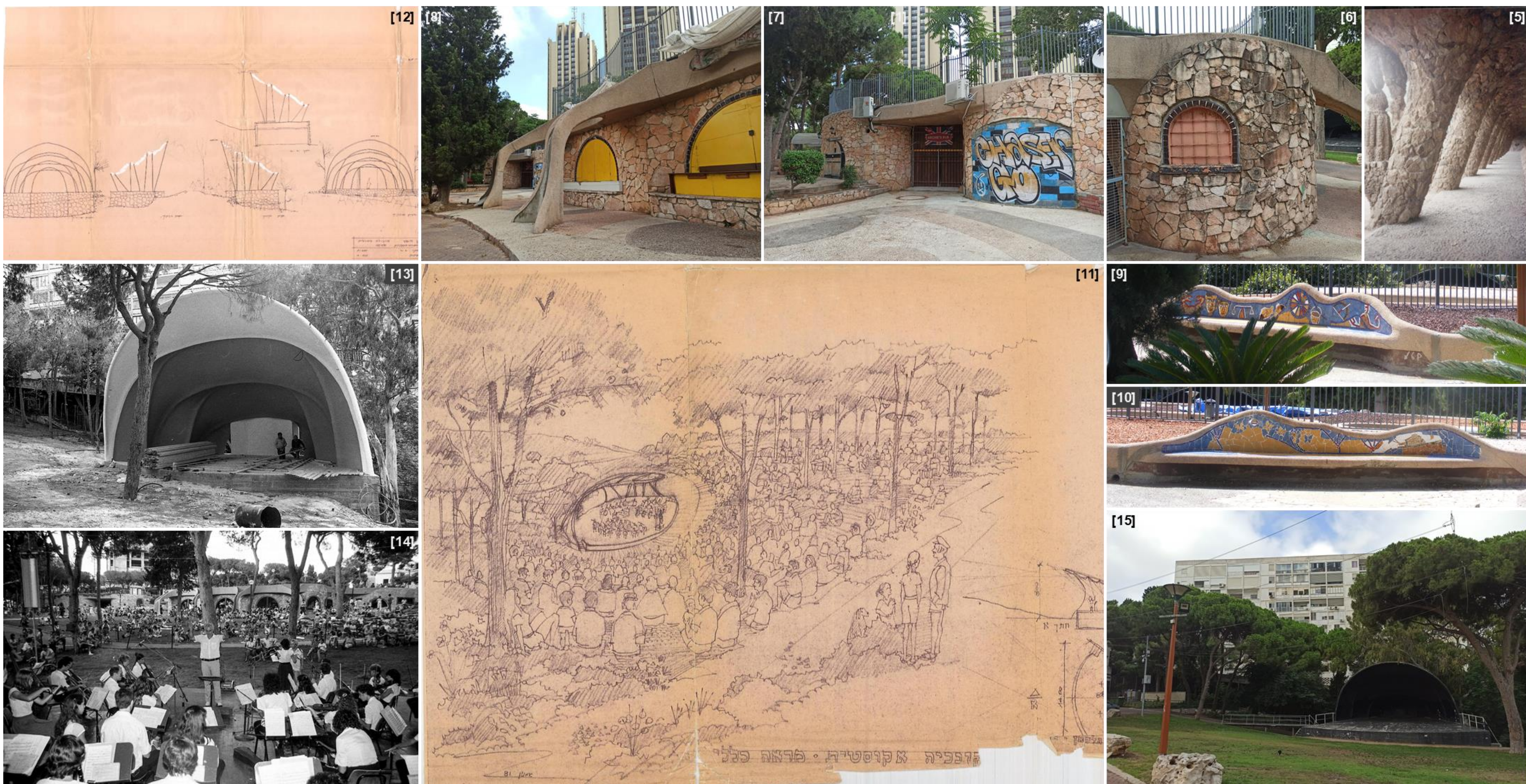
³³⁶ עורך אדר' אורי רוזן עבור היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה, 14.8.2011.





[1-2] תכניות מפלסי הגן, [3] חזיתות ו-[4] חתכים בחתימת האדריכל אמנון גלפמן.
ללא תאריך (חותמת אישור הועדה המקומית מיום 6.11.1980) בתיק בנין 800020.
תכנית מיקום, חזיתות וחתך הקונכיה בחתימת האדריכל אמנון גלפמן, 4.2.1982. בתיק
בנין 800020.

[5] השראה לעיצוב טיילת גן האם: פארק גואל (Park Güell) בברצלונה, אדריכל אנטוניו גאודי. צילום: אדריכלית נעה שק.
 [6] קיר אבן פראית בשילוב משקופי קרמיקה סביב הפתחים הקשוחים. צילום: אדריכלית נעה שק.
 [7] קפלי הבניה מדמים קפלי טופוגרפה. צילום: אדריכלית נעה שק.
 [8] עמודים-זרועות מגדירים חלל לצד ייעוד משני לניקוז הטיילת העליונה. צילום: אדריכלית נעה שק.
 [9-10] ספסלים יצוקי גרנוליט בשילוב עבודת מוזאיקה במוטיבים מעולם החי והצומח וגלגל המזלות.
 [11-12] פרסספקטיבה וחזיתות הקונכיה בחתימת האדריכל אמנון גלפמן, ללא תאריך. בתיק בנין 800020.
 [13] בניית הקונכיה, שנת 1982 לערך. ללא פרטי הצלם או תאריך. מקור: באדיבות אדר' גיא שחר, מחלקת השימור עיריית חיפה.
 [14] קונצרט בניצוח אליעזר החיתי. בעומק הצילום – פיתוח השטח משנות ה-80. ללא פרטי הצלם או תאריך. מקור: באדיבות אדר' גיא שחר, מחלקת השימור עיריית חיפה.
 [15] הקונכיה בשנת 2019. צילום: אדריכלית נעה שק.



3.6.7 הגן הבוטאני והמכון הביולוגי

מכון ביולוגי-פדגוגי ברחבי הארץ

רעיון הקמת מכון ביולוגי עלה ביישובים ובמסגרות שונות בארץ עוד בתקופת המנדט. בכינוס מורים ללימודי הטבע באולם 'אהל שם' בתל-אביב בשנת 1930³³⁷, שנפתח בסקירה של אחד מזקני המורים ללימודי הטבע, ד"ר יהודה לייב מטמון כהן (שהיה ממייסדי עיר גנים, לימים רמת-גן, ואשר התכוון להקים בה גן בוטאני לימודי), הרצה יהושע מרגולין על ייסוד מכון ביולוגי "*שימש לנקודת הכשרה למורים בלימודי הטבע*". בין משתתפי הויכוחים בכנס – "*ה"ה פ. כהן*". ואכן בשנת 1931 הקים מרגולין מכון ביולוגי-פדגוגי ברחוב יהודה הלוי בטבורה של תל-אביב, באתר צפוף שכלל כלובים לצד חלקה חקלאית³³⁸. אל מרגולין הצטרפו יונה חרותי וד"ר מנדלסון, וב-1936 התארגן קורס מורים ראשון של סמינר הקיבוצים, שהעצים את המפעל.

בשנת 1932 נתפרסם מאמרו של ד"ר יוליוס דונת אודות הכיוון אליו צריכה האוניברסיטה העברית לשאוף³³⁹, ובו ציין ד"ר דונת כי "*עלינו לכוון בארץ ישראל מכון ביולוגי מפותח, אולי גם תחנה זואולוגית בים התיכון, כדוגמת התחנה שנוסדה בניאפול*".

בשנת 1940 מימנה עיריית תל-אביב³⁴⁰ הקמת אתר קבע למכון הביולוגי, עדיין יחיד מסוגו בארץ³⁴¹, ותקצבה אותו³⁴² כמוסד חינוכי בו התקיימו גם ארועים לקהל הרחב³⁴³. ממשכן שפעל במשך עשור בחורשת השקמים בגן יעקב, הועתק בשנת 1952 המכון לשטח שהתפנה בפריפריה היפואית, בצמוד לכנסיית פטרוס הקדוש באבו כביר בדרום העיר. בירושלים פנה המורה והחוקר ד"ר אולמן, אל מחלקת החינוך של הועד הלאומי, בבקשה להקים מכון ביולוגי בעיר³⁴⁴. אחרי קום המדינה עלו יוזמות דומות ברחבי הארץ, במקביל ליוזמה החיפאית במעלה ואדי טטאר:

בפתח תקווה הוקם תחת כהונת ראש העיר רשיש מכון ביולוגי חינוכי בפארק יד לבנים ולצדו גן חיות³⁴⁵. בבאר שבע תחת כהונת טוביהו³⁴⁶ (אם כי המשתלה שהוקמה בראשית שנות ה-50 תוכננה לבסוף על-ידי האדריכל שרון כקריה לחקר המדבר בראשות הפרופסור סמבורסקי³⁴⁷) ואף באשקלון סביב המכון הפדגוגי 'בית עלי' (כשלב ראשון לקראת הקמת מכון ביולוגי)³⁴⁸. בטבריה דובר בהקמת מכון למחקר ביולוגי (אם כי לא נבדק האם הכוונה היתה גם למכון פדגוגי-חינוכי)³⁴⁹ ובדימונה³⁵⁰ נפתח מכון ביולוגי-פדגוגי בשנת 1961 בבית 'גיל' ולצדו ספריה וחדר שיעורי בית.

³³⁷ 'כנוס מורים ללימודי הטבע'. הארץ 28.8.1930 עמ' 1.
³³⁸ ברלב ק. 'המכון הביולוגי הפדגוגי'. דבר 20.4.1938 עמ' 8; פלד רות. 'עוד יספרו עליה בגאווה: האוניברסיטה תל-אביב באבו-כביר'. על המשמר 29.10.1961 עמ' 2.
³³⁹ דונת יוליוס. 'המחלקה הרפואית של האוניברסיטה העברית'. כתובים 8.5.1930 עמ' 1.
³⁴⁰ בעלות של כ-3000 לא"י. ידיעות עירית תל-אביב 15.4.1939 עמ' 3.
³⁴¹ ידיעות עירית תל-אביב 15.12.1942 עמ' 17.
³⁴² בשיעור של 760 לא"י לשנת 1938-1939. ידיעות עירית תל-אביב 15.4.1940 עמ' 22.
³⁴³ 'לוח היום'. דבר 21.12.1948 עמ' 3.
³⁴⁴ 'רשימות ירושלמיות'. הבקר 11.9.1946 עמ' 3.
³⁴⁵ קוטלר יאיר. 'רשיש אינו מוכן לקבל מרות רוקח'. הארץ 16.9.1954 עמ' 4; 'ילדי פתח תקוה מבלים עם ג'ורי בגן החיות'. מעריב 5.4.1961 עמ' 6.
³⁴⁶ 'מה נשמע'. דבר 16.4.1954 עמ' 23.
³⁴⁷ רמון י. 'מכון עולמי בבאר שבע'. מעריב 1.8.1956 עמ' 2.
³⁴⁸ 'הנשיא תרם ספרייתו למכון הפדגוגי באשקלון'. על המשמר 13.4.1961 עמ' 4.
³⁴⁹ שליו דוד. 'בפרוס עונת המרפא בטבריה'. דבר 5.12.1956 עמ' 4.
³⁵⁰ 'יפתח מכון ביולוגי לתלמידים'. מעריב 8.11.1961 עמ' 5.

בכפר יהושע החלה פעילות בית יהושע חנקין כמכון ביולוגי להשתלמות במדעי הטבע וידיעת הארץ³⁵¹, וכבר במהלך העשור כחלק מסמינר אורנים³⁵². בסמינר בית ברל בצופית נחנך בשנת 1960 המכון הביולוגי על-שם הנרי פולאק³⁵³, אולם לפי כתבה משנת 1964 נשמע שהמכון טרם הושלם³⁵⁴.

בגבעתיים נערך לאורך שנות ה-60 נסיון להקים מכון ביולוגי לימודי מתרומת תושב העיר נח נפתולסקי, אגרונם ומחנך, שעלה מאוקראינה בימי העליה השניה והיה ממייסדי המושבה כנרת. בספטמבר 1960 החליטה³⁵⁵ מועצת העיר להקים על מגרש ביתו והמשתלה שלו בקרן הרחובות כצלסון-מודיעין, שם חנך דורות של ילדי העיר, מכון ביולוגי להכשרת מורים ללימודי טבע וחקלאות, בעלות בניה של כחצי מליון לירות. לאחר שהוכנה פרוגרמה ראשונה נעצר המיזם בשנת 1961, ובשנת 1964 הקצתה עיריית גבעתיים שטח בדרום העיר לפרויקט, אך גם רעיון זה לא יצא לפועל. לאחר עשור של דיונים, ציווה נפתולסקי עוד בימי חיי סכום של 350,000 לירות מנכסיו למחלקה לבוטניקה של אוניברסיטת תל-אביב לנטיעת הגן הבוטני החדש בקמפוס רמת אביב³⁵⁶, שאכן נחנך בשנת 1975 (במקום הפקולטה שהתפתחה סביב המכון הביולוגי באבו כביר).

הקמת המכון הביולוגי בחיפה

מלחמת העולם השניה ומלחמת השחרור, כמו גם מותו של ד"ר מאיר-ברודניץ, יו"ר 'אגודת חובבי הכרמל' והרוח החיה מאחורי פעילותה, עצרו את התכניות להקמת הגן והמכון הפדגוגי. אלה נתחדשו בשנת 1949 לאחר פרישת פנחס כהן מבית הספר הריאלי.

לרשות כהן הועמד (בתמיכת ועד הר הכרמל וראש העיר שבתי לוי) מרתף בית הכנסת המרכזי על הר הכרמל, שם כינס בעלי חיים והעמיד מספר אקוריומים, אוספי פרפרים, צדפים, פוחלצים, באולם ובחדר שהועמדו לרשותו³⁵⁷ הכשיר ובהתנדבות מורים ומדריכים לטבע. 'אגודת המכון הביולוגי והגן הזואולוגי בחיפה' נרשמה בשלהי שנת 1949³⁵⁸ תחת כתובת ועד הר הכרמל (בנין 'מוריה') ומטרתה להקים ולנהל מכון ביולוגי וגן בוטני זואולוגי, אקווריום, מעבדות ותחנות נסיונות בחיפה. לרשות המכון הועמד גן ציבורי שסודר על-ידי ועד הר הכרמל בסיוע העירייה, מתוך הכרה בהצטופפות הבניה ודחיקת מיני חי וצומח מהסביבה. לאחר שהמתפללים ביקשו להרחיק את החיות מהמקום, השיגה העיריה 400 דונם, בהם חלקת הפסטור שניידר. הקמת הגן הבוטאני והמכון הביולוגי נעשתה במימון תקציב הפיתוח של העיריה בתקופת ראש העיר אבא חושי, לצד הפארק העירוני 'גן האם'.

בספטמבר 1953 החלה³⁵⁹ הקמת בנין הקבע למכון, בשלב ראשון אגף הכולל שני אולמות גדולים וחדרי מעבדות ולצדו החלה נטיעת גן תנ"כי. עם חנוכת מבנה הקבע בשנת 1955 הוחזקו בחצרות החי בשטח כ-25 דונם כ-80³⁶⁰ חיות השדה שנזכרו בתנ"ך ואשר אופיניות ל'ארץ הכרמל' – הדוב והצבוע, הצבי, השועל והנחש, חסידה, תור, סיס ועגור, אנפה, שחף, תנשמת, גירית, אוגר, צובר, ארנבת בר, שפן. זמן קצר לאחר חנוכתו³⁶¹ המוסד כלל גם משתלה

³⁵¹ על המשמר 15.2.1953 עמ' 1.

³⁵² 'בית מדרש ממלכתי – סמינר הקיבוצים'. מעריב 23.4.1956 עמ' 2.

³⁵³ 'פרידה לדרייס'. הארץ 30.3.1960 עמ' 2.

³⁵⁴ יסוד מ. '15 שנה למדרשה החקלאית בכפר רופין'. למרחב 16.3.1964 עמ' 4.

³⁵⁵ 'מכון ביולוגי ע"ש נפתולסקי בגבעתיים'. דבר 11.9.1960 עמ' 3.

³⁵⁶ קושניר שמעון. 'נח נפתולסקי – אחד האחרונים'. דבר 5.5.1974 עמ' 5.

³⁵⁷ 'יוקמו מכון לביולוגיה וגן בוטני זואולוגי בכרמל'. דבר 30.1.1949 עמ' 3.

³⁵⁸ הודעת משרד המינהל המחוזי. הארץ 25.12.1949 עמ' 3.

³⁵⁹ 'מכון ביולוגי בחיפה'. הארץ 27.9.1953 עמ' 4.

³⁶⁰ לעומת כ-50 מינים בשנה הראשונה. שובל דב. 'יש בכרמל – ביקור בגן הבוטאני והזואולוגי'. על המשמר 9.6.1950 עמ' 7.

³⁶¹ 'ראיתי שמעתי'. הארץ 6.2.1957 עמ' 2.

לימודית לצד אולם ההרצאות וחדר המעבדה, ונערכו בו תערוכות נושאים לקהל הנוער (חנוכיות מחומרים טבעיים בחנוכה, תערוכות 'העץ במולדת' בט"ו בשבט).

ב-27.6.1956 נפטר פנחס כהן במהלך פגישה עם מהנדסים בעניין הרחבת המבנים בגן הביולוגי, סמוך לבנין המכון הביולוגי (שבשמו הונצח, כמו גם ברחוב בשכונת רמת בגין) והמכון נפגע לא במעט. החליפו בראשות המכון המורה שלמה פרבר (מוסמך למדעי הטבע, מנהל המחלקה לטבע וביולוגיה ומייסד המוזיאון הפדגוגי של במרכז לחינוך ולתרבות ליד הועד הפועל של ההסתדרות ומחבר ספרי טבע ומולדת). בתקופת כהונתו הורחב המכון הביולוגי בהקמת אקווריום תת קרקעי ברחבת גן החיות הקיים בעזרת הלוואת החברה הצרפתית למוסדות חינוך, ועלו תכניות להקמת פלנטריום ומכון מטאורולוגי³⁶².

בשנת 1957 הצהירה עיריית חיפה על הכוונה להקים מוזיאון לפרהיסטוריה³⁶³ בגן האם בשיתוף הסניף החיפאי של האגודה לחקר א"י ועתיקותיה והאוניברסיטה העברית. המוזיאון תוכנן על-ידי האדריכל מירון מירושלים³⁶⁴, התכנון המדעי על-ידי פרופסור שטקליס – שלימים יונצח בקריאת המוזיאון על שמו – והניהול הופקד בידי תמר יזרעאלי. המוסד נחנך בפברואר 1962 *"בקרבת המכון הביולוגי 'בית פנחס' על הכרמל בחיפה"* בבנין המוזיאון הושקעו 155,000 לירות, כולל בשיחזור מבנים פרהיסטוריים והצגתם בגן האם.

בשנת 1958 דובר על חנוכת מצפה כוכבים בסמוך לגן יפה נוף על-ידי קבוצת נכי מלחמה בשיתוף המהנדס נתן דיקשטיין, בהדרכת מורי הטכניון ובתמיכת מחלקת החינוך של עיריית חיפה³⁶⁵. יחד עם זאת לא נמצא כל מידע אודות מצפה, מעבר לפעילות סניף חיפה של האגודה³⁶⁶ (שפעילות דעכה המהלך השנים וחודשה בשנת 1981³⁶⁷), והצטרפות המכון הביולוגי לחברות באגודת חובבי האסטרונומיה³⁶⁸.

במכון נערכו לצד הרצאות, הקרנות סרטים מדעיים ותצוגת קבע לקהל הרחב, גם השתלמויות וקורסים למורי בתי הספר בבוטניקה, זואולוגיה וביולוגיה. עוד קיים המכון מחלקת שירותים לבתי הספר, שסיפקה ציוד ומכשור לנסיונות

בטבע ובפיזיקה ושירותי מעבדה. בגן הבוטני התקיימה פעילות חווה חקלאית תחת הכותרת מפעל 'חריש וזרע' ו'קציר ודיש'. בשנת 1960 נפתח קורס דו-שנתי גבוה לביולוגיה, בשיתוף עם המחלקה הערבית של משרד החינוך והתרבות

[1]התחלה לגן החיות בהר הכרמל
התפתחות נאה חלה בהקמתו של הפ"ו הביאולוגי בהר הכרמל.

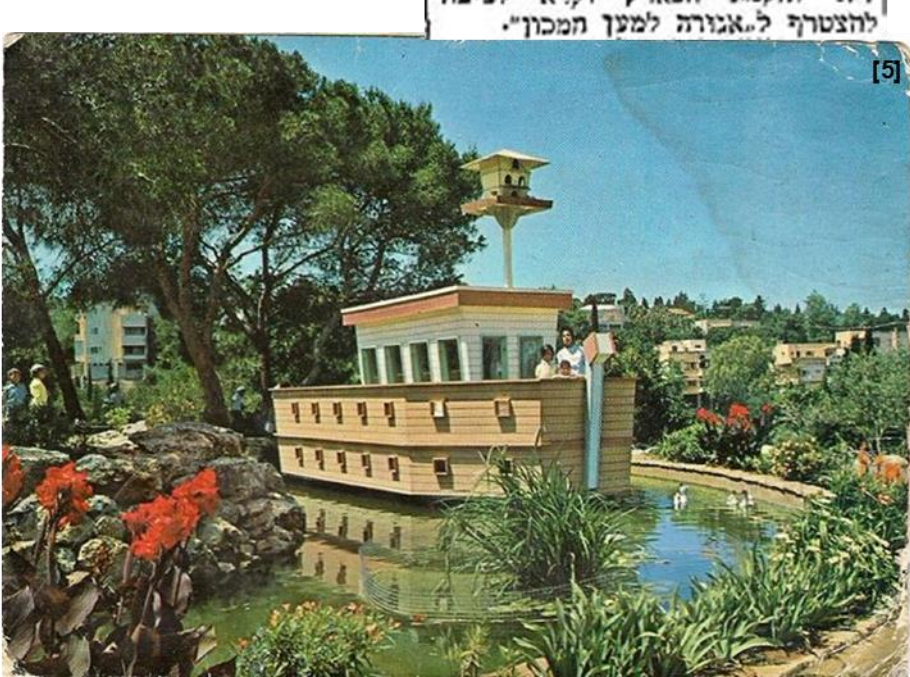
השטח של "ואדי סטר" הולך ונעשה מרכז מדעי לחי ולצומח של הר הכרמל. מייסד המכון, וקן הוקרי הטבע פנחס כהן, זכה אזמול לפתיהו רשמית של "חצרות בעלי החיים". – בסלעי הואדי נחצבו כלובים ומשטחית, הוקמו גדי רוות וזר לאכסן את ראשוני גן החיות של המכון.

המכון הביאולוגי, שיכלול גם גן חיות וגן בוטני יהווה רק חלק מן הפארק הגדיל של ואדי סטר. הפארק משתרע על שטח בן 400 דונט.

בפתחת ה"חצרות" הבטית ראשי העיריה א. חושי את העזרה המכסימית לית להקמת הפארק וקרא לציבור להצטרף ל"אגודה למען המכון".

[3] ת ע ר ו כ ו ת
בסוויאון לפריהיסטוריה של עירית חיפה, גן האם הר הכרמל, מוצגות התרבויות של האדם הפרטון מתקופת האכז, וי מטצאים סהירות במערות הי כרמל.

[4] פולחצים של בעלי חיים, צפורי הנוד והקבע, והעופות המקננים בארצנו, כשהם מר צבים על רקע אזור מחייתם הטבעי – אפשר לראות ב" מוזיאון לטבע, ב"גן האם" ב- חיפה. בסמוך למוזיאון – גן חיות של בעלי חיים המתר" צעים בכלוביהם.



[2] ראיתי שמעתי
"בית פינחס" בחיפה
"בית פינחס", המכון הביולוגי של עירית חיפה שעל הכרמל, כולל חיות מוזיאון לטבע, אולם הרצאות וחיר מעבדה ובסמוך אולם משחלה לימודית לילדים וגן חיות קטן. המכון נפגע לא במעט עם פטירת מייסדו פינחס כהן ירדני אשר על שמו נקרא הבית. אולם עתה דומה שנמצא לו יורש גל-הב ומוכשר, מר שלמה פרבר, מחתי קי מורי הטבע בארץ. במקום משתל"מים מורי הטבע מכז המחז, מורים לחקלאות ומדריכי נוער, וכל האלי מות שוקקים חיים בכל שעות היום ר-הערב.

כדי למשוך את- בני הנוער נערכו במכון לאחרונה תערוכות חינוכיות. בחנוכה נפתחה תערוכת חנוכיות עשיריות עץ וחמרים "טבעיים". בט"ו בש-בט נפתחה תערוכת "טבעיים". "העץ במולדת", ובה מושם הדגש בעיקר על עצי הכר-מל התנכיים ולא חסר לידם אף עוף השמים המקנן בסביבה. עד מה היו במקום אלפי תלמידים של בתי חס-מר היסודיים.

"יחודו של "בית פינחס" לא רק פי חכנו ובתפקידו אלא גם חיותו שרן בסמוך ל"גן האם" במרכז שמורת ט-בע נפלאה – ואדי סטר – המשתרע על מאות דונמים ממרכז הכרמל ועד הים, ואשר עד כה פותחה רק בחלקה. גן החיות במקום עושה רושם מלבב, ובשבתות הומה המקום ממאות מבקי-רים. בזמן האחרון מחלבט המכון בקש"ים כספיים גדולים, כי העיריה אינה יכולה לתת למכון עדיפות על פני צר-כים חינויים ביותר. אולי רצוי היה לי חפש מקורות מימון נוספים אפילו ב-דרך של תרומות של יחידים ומוסדות תושבי העיר. דוגמא כזה כבר נתנה הספקת המים של הר הכרמל שרכשה למכון חלקי ציוד שונים.

למורים ערבים³⁶⁹ לבתי הספר בבתי הספר היסודיים והתיכוניים. בעקבות הצלחת הקורס הגיעה פניה מעיריית נצרת למכון הביולוגי לסייע בהקמת מכון דומה בעיר³⁷⁰.

- [1] 'התחלה לגן החיות בהר הכרמל'. דבר 2.11.1952 עמ' 3.
- [2] 'ראיתי שמעתי'. הארץ 6.2.1957 עמ' 2.
- [3] 'לוח חיפה: תערוכות'. מעריב 7.6.1962 עמ' 17.
- [4] 'תערוכות בחיפה'. מעריב 22.8.1965 עמ' 17.
- [5] תיבת נוח בגן החיות. ללא פרטים וללא מידע נוסף. מקור לא ידוע.

פיתוח מאוחר בגן³⁷¹

בשנת 2000 נערכו עבודות הרחבת גן החיות הלימודי בתכנון משרד אדריכלי הנוף מילר בלום. העבודות³⁷² נעשו תוך שמירת הצמחיה הקיימת ונטיעת צמחיה אופיינית לאזור. טראסות חדשות נבנו בגמר אבן ברוח התכנון המקורי. במסגרת העבודות בוטלה הדרך המאושרת בגבול הצפוני של שטח הגן וכמו כן בוטלה תצוגת השימפנזים וכל סוג אחר של תצוגת חיות מרעישות נאסר בגן לצמיתות.

גן הילד³⁷³

גן הילד, מועדון לילדים מוגבלים, נבנה בשנת 1976 עבור אגודת גמל"מ במגרש בבעלות עיריית חיפה בסגנון מודרני. תכנית ראשונה תיבתית בקווים אורתוגונליים נערכה בתכנון אדר' פרץ שטרנפלד ותכנית בחיפוי אבן ובגג משופע – בתכנון שטרנפלד ב-15.9.1976. המבנה הורחב בשפה דומה (בגג משופע ובגמר אבן) בשנת 1989 בתכנון האדריכל אילן צבי. תכנון פיתוח שטח משלים לגן הילד נערך על-ידי אדריכל הנוף גדעון שריג בשנת 1977, כולל חצר משחקים ובה מתקני הרפתקאות בהם מתקן טיפוס, גשר קורות וגשר שרשרות המחבר את שני מפלסי הגן מעל שביל גישה. הפיתוח הגנני והרחבת מתקני הנופש לגן הילדים והמועדון לילדים מוגבלים נבנו בשנת 1983 לפי תכניות

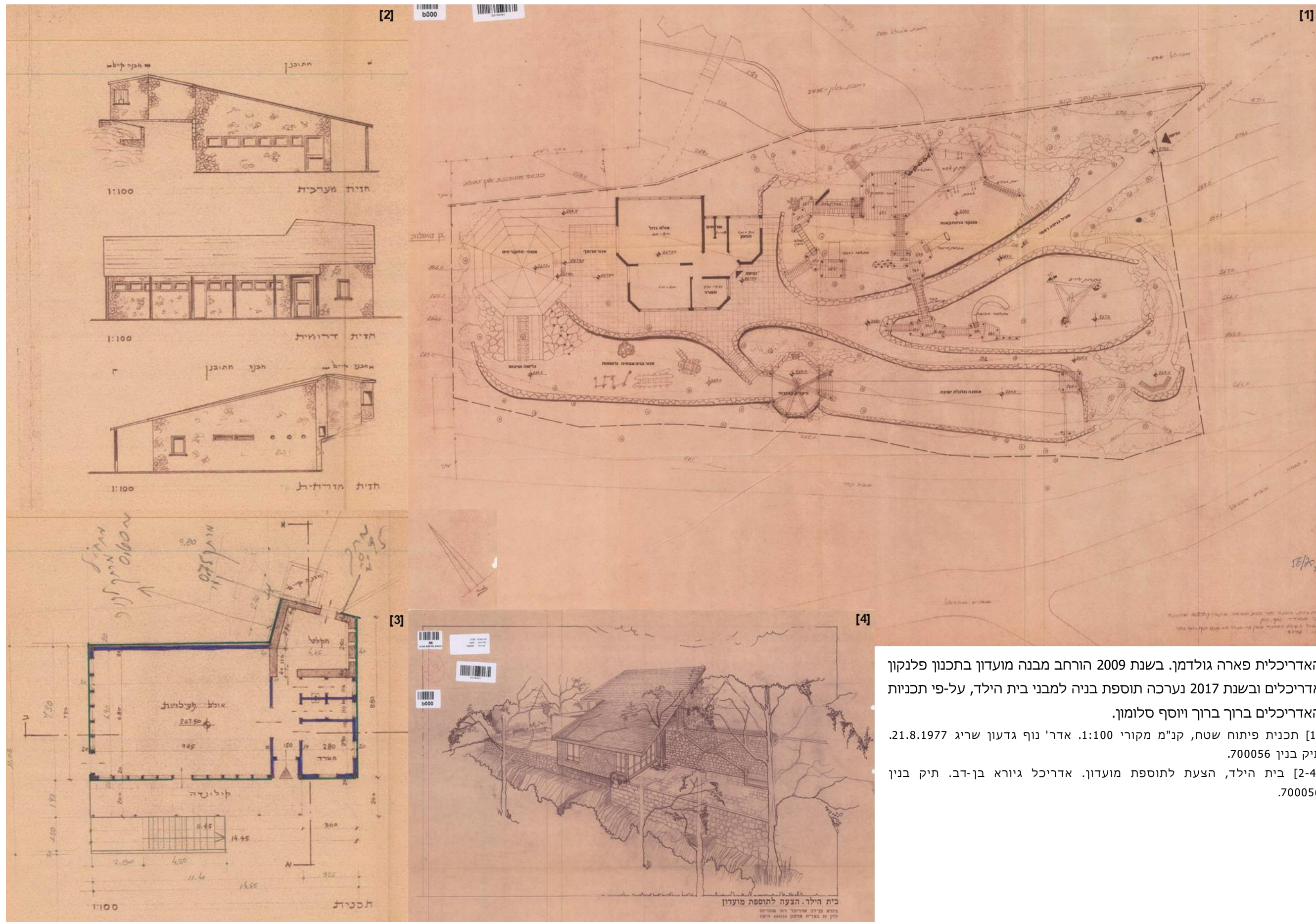
^[369] שמעון ר. '23 מורים ערבים משתלמים במכון הביולוגי בחיפה'. מעריב 7.1.1962 עמ' 10.

^[370] שמעון ר. '23 מורים ערבים משתלמים במכון הביולוגי בחיפה'. מעריב 7.1.1962 עמ' 10.

^[371] גליונות שונים בתיק בנין 860811.

^[372] היתר לבקשה מס' 86-0811-001 מיום 25.7.2001 בתיק בנין 860811.

^[373] גליונות שונים בתיק בנין 700056.



האדריכלית פארה גולדמן. בשנת 2009 הורחב מבנה מועדון בתכנון פלנקון
אדריכלים ובשנת 2017 נערכה תוספת בניה למבני בית הילד, על-פי תכניות
האדריכלים ברוך ברוך ויוסף סלומון.

[1] תכנית פיתוח שטח, קנ"מ מקורי 1:100. אדר' נוף גדעון שריג 21.8.1977.
תיק בנין 700056.

[2-4] בית הילד, הצעת לתוספת מועדון. אדריכל גיורא בן-דב. תיק בנין
700056.

3.6.8 רחוב פנורמה וטיילת לואי

חורשת הקיזר³⁷⁴

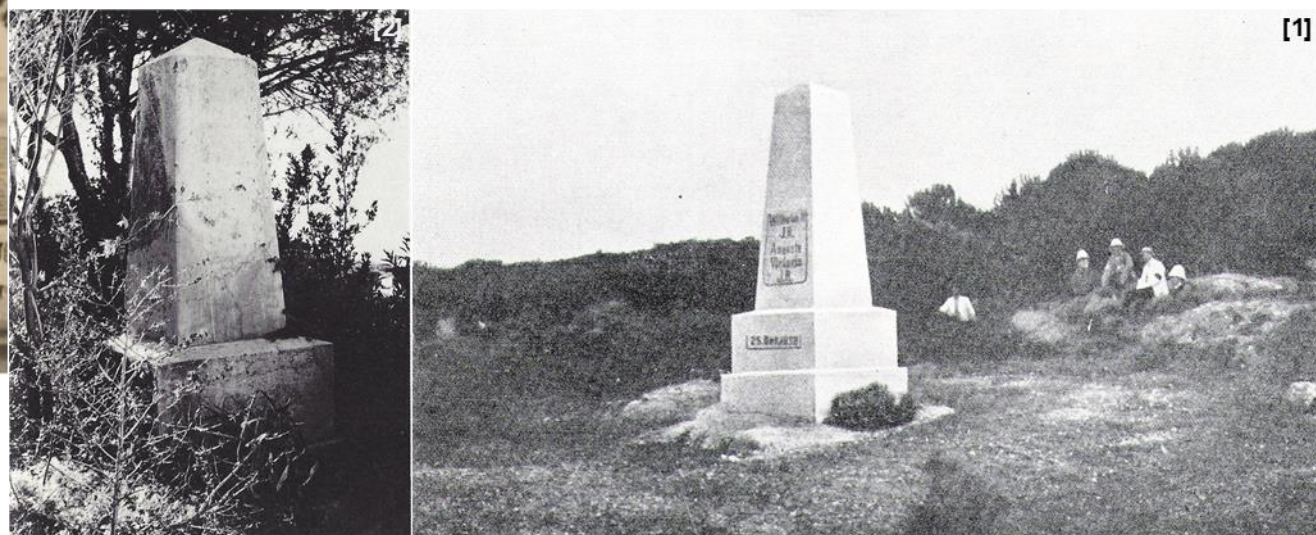
ב-25.10.1898 עגנה במזח בחוף המושבה הגרמנית שייטת אניות גרמנית, ממנה ירדו הקיזר וילהלם השני ורעייתו אוגוסטה ויקטוריה. באותו יום, אשר פתח את ביקור הקיזר בארץ הקודש, עלתה הפמליה לכרמל, ביקרה ברובע כרמלהיים וצפתה במושבה ובמפרץ חיפה ממרומי ההר. בנקודת התצפית, מעל שדרות הכרמל (רחוב בן-גוריון) בנו הטמפלרים עמוד זכרון לקיזר, שעל אף שנהרס על-ידי החיילים הבריטיים כובשי הארץ, שוקם. סביב האנדרטה נטעו הטמפלרים חורשת עצי אורן הסלע בה הנציחו את הארוע תחת השם כיכר הקיזר (Kaiserplatz), בקצה הצפון-מערבי של טיילת לואי.

[1] אנדרטת הקיזר. מקור: כרמל אלכס. (1969). תולדות חיפה בימי הטורקים. הוצאת יד בן-צבי.
[2] אנדרטת הקיזר בשנות ה-60. צלם: ארצי וילהלם. מקור: הכת ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה.

שנות ה-50 – גן פנורמה

בראשית שנת 1950 פעלה העיריה לסלילת כבישים, בין היתר מהכרמל לכביש 4 ליד שער העליה וכן רחוב הפנורמה, כתיאור כתב דבר³⁷⁵: "עוד רחוב אחד, מן היפים בארץ, יהיה רחוב הפנורמה, המשקיף אל הים, הגליל והחרמון. עתה נסתיימו התכניות לסלילת הרחוב, ולהקמת גן שיחצה את רחוב הפנורמה."

ד"ר אדריכלית נוף זיוה קולודני ציינה במאמרה 'איך רואים עיר?'³⁷⁶, כי במסגרת פניית נציגי סניף חיפה של איגוד האינג'נירים והארכיטקטים באוגוסט 1950 לעיריית חיפה "במטרה לזיום תכנית בנין עיר שתמנע את הסתרת המראה הניבט מרחוב פנורמה (יפה נוף כיום) והקמת גן הצופה אל נוף הנמל והמפרץ. עיריית חיפה ברכה על היוזמה והחליטה על הכנת תכנית לפיתוח הגן. התכנית שהציע האיגוד מבוססת על פתיחה והסדרה של 'זווית הנוף'. באדום מסומן בתכנית הגן העירוני המתוכנן לאורך רחוב פנורמה, ובצהוב – המבט הנצפה מתוך דרכים ראשיות במעלה ההר."



³⁷⁴ כרמל אלכס. (1969). תולדות חיפה בימי הטורקים. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 139-138.

³⁷⁵ 'כבישים חדשים לתפארת חיפה'. דבר 5.1.1950. עמ' 3.

³⁷⁶ קולודני זיוה ד"ר. (2012). איך רואים עיר. אדריכלות נוף.

התכנון הופקד בידי אדריכלי הנוף מילר-בלום, שיצרו ברוח התקופה גן 'טבעי', בתפיסת עולם של בת קיימא, שימוש בחומרי גלם מקומיים (כגון קורות עץ כמעקות), אור, צל ומוקדי מים.

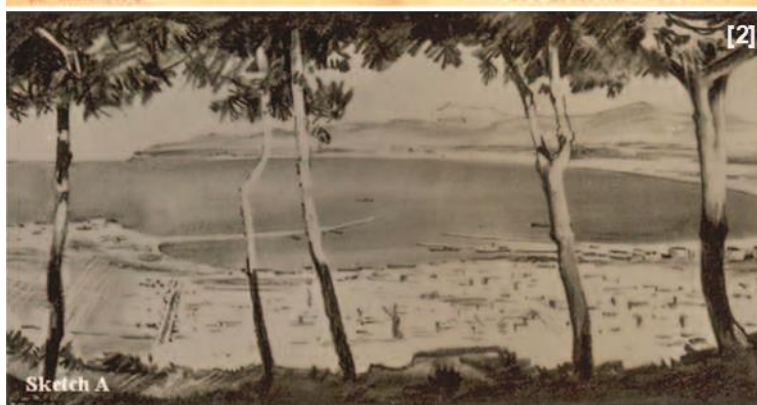
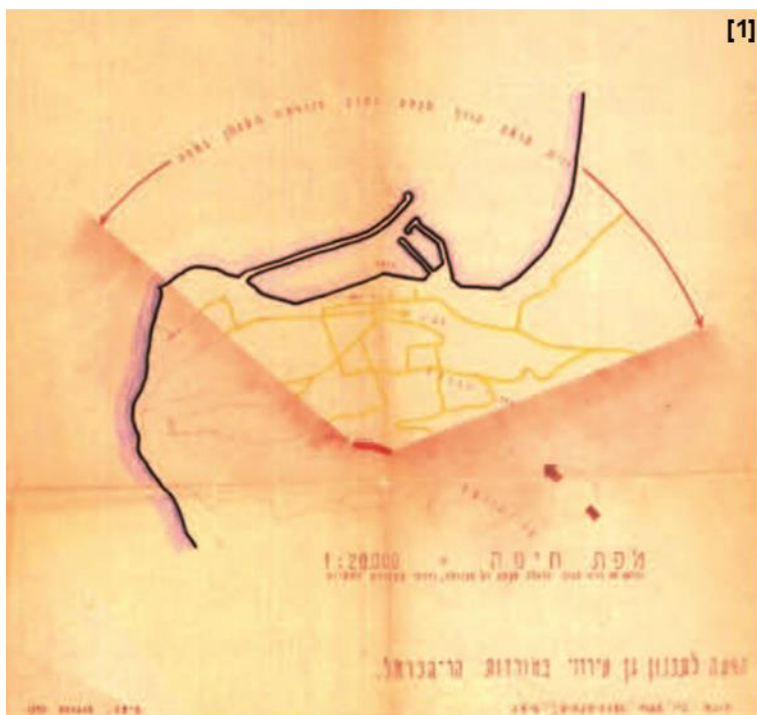
את האתר המרהיב תיאר כתב הארץ ערב ראש השנה התשי"ב: "כביש פנורמה החדש, העובר לאורכה של הצלע הצפונית-מזרחית של הכרמל, הוא ללא ספק אחד הכבישים היפים ביותר במדינה. מכל אורכו נשקף הנוף היחיד במינו של חיפה והמפרצים, למן הסלע הלבן של ראש הנקרה ועד לארובות והתרנים של האניות בנמל. לאורכו של הכביש נמשך גן פנורמה, שנעשה בו, לדברי הגננים, הנסיון לשמור על הצמחיה הטבעית של הכרמל ולטפח אותה".

הגן שנוצר השתרע לאורך הרחוב, ממלון פנורמה בקצה הדרום-מזרחי, כתיאור עיתונאי מעריב בכתבה אודות תיירות בעיר חיפה בקיץ 1952³⁷⁷: "אחד האמצעים החשובים בו מושך הכרמל את אורחיו – הוא נופו. אין לך תענוג רוחני ופיסי גדול ומרהיב עין ומרהיב לב ודעת, מאשר להתהלך לאורכו של 'גן פנורמה' בשעת בין ערביים (כשהשמש מאחורי הגב) ולהשקיף על העיר, על הנמל, על המושבה הגרמנית אדומת הגגות, על המפרץ הטובל בים של צבעים".

בחוודש אוגוסט 1952 הוצב בבריכת המים הפסל 'איילה שותה מים'³⁷⁸ מעשה ידי הפסל התל-אביבי אריה רזניק (שהרבה לעסוק בנושא הטבע ובעלי חיים), שהורכב מדמות איילה בגודל טבעי ולידה רובץ עופר קטן. הפסל העשוי מאבן-שיש נצרתית לבנה במשקל של כמעט טונה הוזמן במיוחד על-ידי עיריית חיפה במימון האגודה ההדדית להספקת מים על הר הכרמל.

בשנת 1951 נערכה בגן פנורמה חגיגת 'יום הים' השנתית בהשתתפות למעלה מ-3000 אנשים³⁷⁹. בעשור לישראל נערכה בגן יפה נוף תערוכת הפרח השנתית, שנחנכה ערב יום העצמאות³⁸⁰ (בשנות ה-60 נדדה התערוכה לגן האם).

במרכז: איורים ממאמרה של ד"ר אדר' נוף קולודני: [1] מפת ההצעה משנת 1950, [2] ההצעה לתכנון גן, [3] מראה הנוף לפי תכניות מאושרות באותה עת.



³⁷⁷ דויד י. 'תל אביב פלשה להר הכרמל'. מעריב 13.8.1952. עמ' 2.

³⁷⁸ ד"ר שנייד נפתלי. 'האיילה בגן פנורמה'. הארץ 28.8.1952. עמ' 3; 'איילה שותה מים' – פסל בגן פנורמה בהר הכרמל. על המשמר 24.8.1958. עמ' 4.

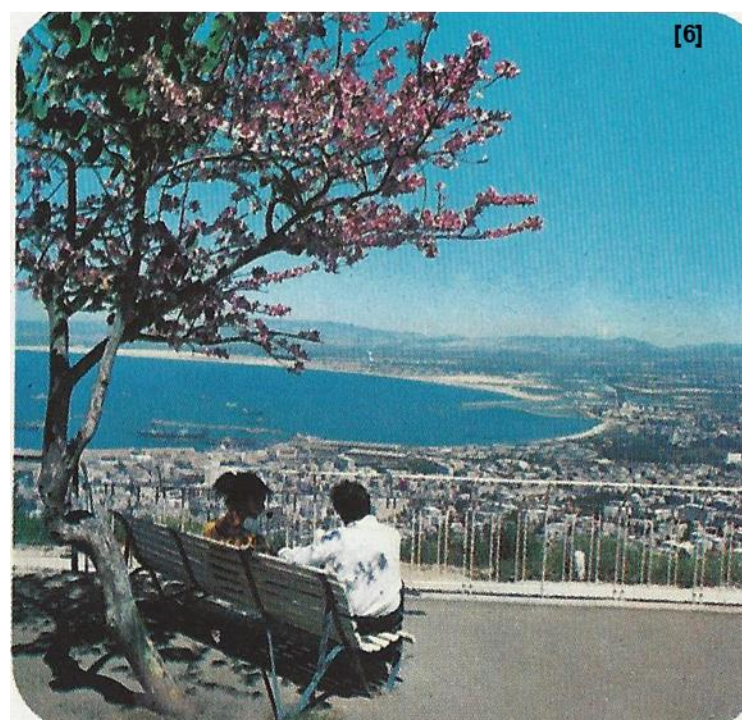
³⁷⁹ 'יום הים' הוחג בחיפה ובת"א. דבר 30.5.1951. עמ' 1.

³⁸⁰ 'נשלמות ההכנות לחגיגות העשור'. חרות 22.4.1958. עמ' 4.

- [4] מראה הטיילת מתוך לוח שנה אמנותי לשנת תשי"ג (1952-1953) בהוצאת קרן היסוד. צילום: זולטן קלוגר. מקור: ישראל נגלית לעין, אלבום אריה אילן, פריט YBZ. 0695.181.
- [5] פיתוח הנוף בטיילת: ספסל עץ תחת צל עצי אורן והשביל במפלס העליון שבקצהו גדר עשויה מענפי עץ. מפלס הדרך חף מפיתוח וצמחיה. מקור: גלוית פלפוט מספר 3016, מאוסף ישראל שק.
- [6] מראה הנוף מגן פנורמה. צלם: ורנר בראון. מקור: הכת ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה.

שנות ה-90 – טיילת לואי

במהלך השנים השתנתה הדופן הבנויה של גן יפה נוף מבניה מינורית בגובה 2-3 קומות הנעטפת בצמחיה ונטמעת בה, לבניה מאסיבית של רבי קומות למלונאות ומגורים. בשנת 1963 הושלמה הקמת מלון דן כרמל בדופן הטיילת ובכלל זה מבנה הרונדו האיקוני שרגליו בנויות בשטח הטיילת הממשיכה לעבור מתחתיו. בשנת 1975 הושלם מלון נוף, בשטח



הצר שבין הרחובות המקבילים, כשקומת הקרקע שלו גובלת פיית בגן. בשנות ה-80 נבנה מרכז פנורמה כולל רחוב עלי ודופן אחורית של חניה ושטחי אחסון לרחוב יפה נוף ההיסטורי.

בשנת 1982 הועתק לכיכר הקיזר תותח ימי בלגי ששימש את התקופה העותומנית ממיקומו המקורי בגן הזיכרון שבהדר הכרמל, פרי יוזמה של פרופסור אלכס כרמל לכבוד ביקור גאורג פרידריך נסיך פרוסיה, נינו של הקיזר וילהלם השני, בחיפה.

בעקבות השינויים הללו עלה הצורך לערוך שינויים בגן פנורמה, והפרויקט הוחזר למשרד מילר-בלום הרב-דורי בשנת 1992. שיפוץ הגן התאפשר בתרומת פול ומאי גולדשמידט, תושבי העיר, להנצחת בנם לואי-אריאל, שנהרג בדמי ימיו בתנאות דרכים. האב פול גולדשמידט שימש קבלן ראשי של העבודות. הגן נבנה תוך שימור בריכת הנוי ופסל האיילה, עיגון כיכר הקיזר כמוקד עניין וחיבור לגנים הבהאיים. בדומה לגן המקורי נבנה הגן כשבעורפו צמחיה עבותה ממסכת בין הבינוי למרחב הציבורי באזור הבינוי ההיסטורי (ודילול הצמחיה בחלק מאזורי הבינוי המאוחר) ואילו החזית הקדמית פתוחה לנוף המפרץ.

- [7] התותח והאנדרטה בכיכר הקיזר בשנת 2018. צילום: אדריכלית נעה שק.
- [8] התותח הטורקי במיקומו הקודם. הכת ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה. צילום 786, ורנר בראון.

3.6.9 מצפור השלום – גן הפסלים



בעשורים אחרי קום מדינת ישראל תוכננו וניטעו בחיפה עשרות גנים. בן-ערב ציין בשנת 1981 כי "בסוף שנות השבעים משתרעים שטחי הירק הפתוחים של חיפה רבתי על 1200 דונם גנים ועל 1300 דונם חורש ויער מטופחים, מלבד 14 אלף עצי שדרות". בין גנים אלה מנה פינות רחוב, שדרות רחובות, מצפורים ומגרשים רב-תכליתיים לנוער ולילדים. בשולי אזור הסקר, המורד הכרמל הצפוני, ניטע בתקופה האמורה מצפור השלום, המוכר בשם גן הפסלים.

גן הפסלים בצילום של האדריכל הקטור פטרוקו ממחלקת הגנים בעיריית חיפה. מקור: בן-ערב יוסף. (1981). גנים ונוף בישראל. הוצאת הקיבוץ המאוחד.

3.6.10 אפילוג

בשנות ה-70-80, עם העליה באחזקת רכב פרטי, הלך וצומצם שטח הגינות הקדמיות תוך הגדלת רצועת מפרצי החניה הקדמיים, ושינוי תנאי הנטיעות והגמר.

בשנות ה-2000 הופיע טיפוס בניה מנותק מהטופוגרפיה ומרוח ההר והשכונה, בו פולס כל שטח המגרש או קדמת המגרש לרחוב לצורך הכשרת חניה. התהליך המואץ יצר 'קרחות יער' זרות לרוח השכונה במקטעי רחוב שלמים, בצפיפות, בפגיעה בהליכתיות (כאשר דופן רחוב שלמה היא רצף

מפרצי חניה מסוכנים לילדים ולקשישים) ובכירסום הזוחל בנוף הירוק שאפיין את השכונה עם התבססותה והתעבות הצמחיה.

120 שנים לאחר הקמת מיסיון הכרמל וראשית הנטיעות באזור ואדי טטאר, כ-85 שנים לאחר אישור תכנית חפ/125, שהטילה את האחריות על המשתכנים (בין אם בתב"ע כבימי המנדט או בתנאים להיתרים כבעשורים הראשונים לישראל) – הכדור חוזר אל הרשות הציבורית ומחייב אותה לפעול כדי לשמר את האופי הירוק של חיפה, בין אם בהכתבת תנאים מאפשרי צמיחה להיתרים חדשים במגרשי מגורים, בין אם בשינוי אסטרטגיה ונטיעות יזומות במדרכות, וכמובן – עידוד שימור צמחיה היסטורית במגרשים הפרטיים, בקרנות הרחוב ובמשעולים.

3.7 הכרמל הצפוני ומורדותיו בתצלומי אוויר ובמפות היסטוריות

סעיף	תיאור	יוצר	מס' פריט	תאריך	קנ"מ מקורי	מקור
3.10.1	התקופה העות'מנית ותמונת המצב עם הכיבוש הבריטי					
	מפת פון מולינג, 1908	אברהרד פרידריך פון מולינג.		1908.	1:41322	בן-ארצי, יוסי. (1998). פון מולינג ומפת חיפה, 1908. בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן.
	מפת שומאכר, 1908	גוטליב שומאכר.		1.10.1908.		מקור: בן-ארצי, יוסי. (1994). גוטליב שומאכר – מפות ותכניות לפיתוח חיפה בשלהי המאה ה"ט. בתוך קתדרה 73, הוצאת יד בן-צבי, עמ' 62-82.
	מדידה צבאית בריטית, פברואר 1919	7 th Field Survey Coy R.E. E.E.F.		פברואר 1919.	1:10000	אדריכליות נילי בראון ועדית שלומי.
3.10.2	תקופת המנדט					
	מפת מחלקת המדידות, מהדורת 1937	מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine).			קנ"מ מקורי: 1:10000	אוסף פרטי, אדריכלית נעה שק.
	מפת מחלקת המדידות, מהדורת 1939 / סביבת רחוב חורשה ומערב הצלבנים	מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine)		גליון Haifa Composite Town-Planning scheme .No 415	1:2500	אדריכליות נילי בראון ועדית שלומי.
	מפת מחלקת המדידות, מהדורת 1939 / מרכז הכרמל, מיסיון הכרמל ודרום הכרמל הצפוני	מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine)		חיתוך והדבקת גליונות, Haifa Composite Town-Planning scheme .No 416,423	1:2500	אדריכליות נילי בראון ועדית שלומי.
	מפת גוש שומא בחלוקה קודמת (קרטון) 10813,	מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine)		גיחה ממ-8 צילום 6234.	1:2500	מקור: מחלקת השימור בעיריית חיפה, גברת הילה כהנא.

				1947	(Palestine), משרד המדידות המחוזי.	
3.10.3	הכרמל הצפוני ומורדותיו במדינת ישראל					
	מפת מחלקת המדידות, מהדורה 1951 על-גבי מדידת 1944	מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine), הודפס על-ידי מחלקת המדידות ישראל.		מהדורה 1951 על-גבי מדידת 1944.	1:10000	מקור: אדריכליות נילי בראון ועדית שלומי, באדיבות יעקב גרטלר.
	תצלום אוויר 1956	מפ"י	גיחה ממ-8 צילום 6234.	ספטמבר 1956		ספרית המפות על-שם מיכה גרנית בחוג לגיאוגרפיה ולסביבת האדם באוניברסיטת תל-אביב.
	תצלום אוויר 1966	מפ"י	גיחה ממ-118 צילום 3305.	18.9.1966		ספרית המפות על-שם מיכה גרנית בחוג לגיאוגרפיה ולסביבת האדם באוניברסיטת תל-אביב.
	תצלום אוויר 2005	-	-	2005		אתר המיפוי הממשלתי http://www.govmap.gov.il
	תצלום אוויר 2019	-	-	2019		אתר המיפוי הממשלתי http://www.govmap.gov.il

3.7.1 התקופה העות'מאנית ותמונת המצב עם הכיבוש הבריטי

מפת פון מולינן, 1908

תאריך: 1908.

יוצר: אברהרד פרידריך פון מולינן.

קנ"מ מקורי: 1:41322. מובאת ללא קנ"מ, בריבוע נפרד מובאת הגדלת סביבת הכרמל הצפוני ומערב הצלבנים.

מקור: בן-ארצי, יוסי. (1998). פון מולינן ומפת חיפה, 1908. בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית.

הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן.

בשנים 1907-1908 התארך אברהרד פרידריך פון מולינן בלופטקורהאוס אשר בכרמלהיים, משם יצא לסקור את אזור הכרמל. התרגום המבואר מאת אהרון גבע קלינברגר ופרופ' יוסי בן-ארצי 'הכרמל של פון מולינן' משנת 2013 כולל תיאורים המשקפים את האזור הנסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו בשנים הראשונות להתפתחותו.

הכרמל הצפוני מכונה במפה Fersch es tsnobar – רמת הצנובר, מידע המתארך את הנטיעות למועד שלא יאוחר משנת 1908 ומחזק את משמעות השמות ההיסטוריים שדרות הצנובר (Pine road, מאז 1953 שדרות הנשיא) וחורשה.

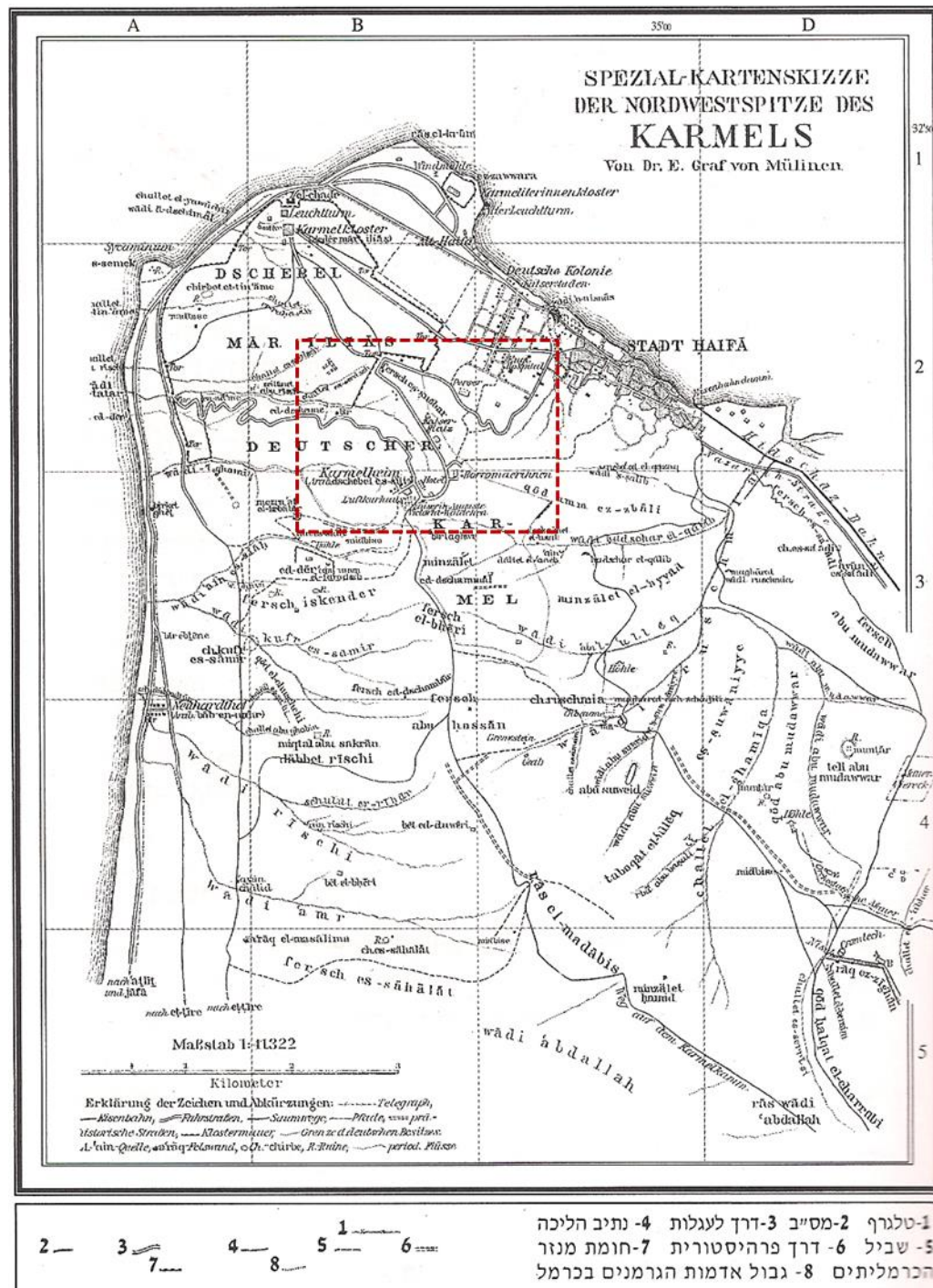
דרך ההר (הציונות) ושדרות הצנובר (שדרות הנשיא, החוצות את רמת הצנובר Fersch es tsnobar) וכן דרך הים מחוץ



לאזור הנסקר מסומנות בקו כפול המבואר על-ידי בן-ארצי כדרך לעגלות בעוד שציר מוריה ברכס הכרמל מבואר כנתיב הליכה. חומת המנזר הכרמליטי משיקה כמעט לדרך ההר באזור הרחובות היובל והנשיא-שומרון. בשטח הסקר וסביבתו מבנים בודדים ספורדיים, כולל מבנים שאינם קיימים עוד מדרום לרחוב היובל ובעיקול רחוב הנשיא מול המשך רחוב שומרון.

בשולי שדרות הנשיא מסומניות שלוש נקודות בנויות באזור הכנסיה הפרבוסלבית, כולל המבנה הטמפלרי ברחוב חורשה 5, שנחרב בשנת 2016 לצורך בניית חנות נוחות וחניות נוספות בשטח תחנת הדלק. הציונים הבאים בשטח הם כיכר הקיזר Keiserplatz, כיום בקצה הצפון-מערבי של טיילת לואי, ומיסיון הכרמל. במפה ברור גם תוואי רחוב הסביונים, הסומן בקו מנוקד כגבול אדמות הטמפלרים.

מדרום לשטח הנסקר – מנזר הבורומאיות וכרמלהיים (שם מצוינים מלון ולופטקורהאוס).



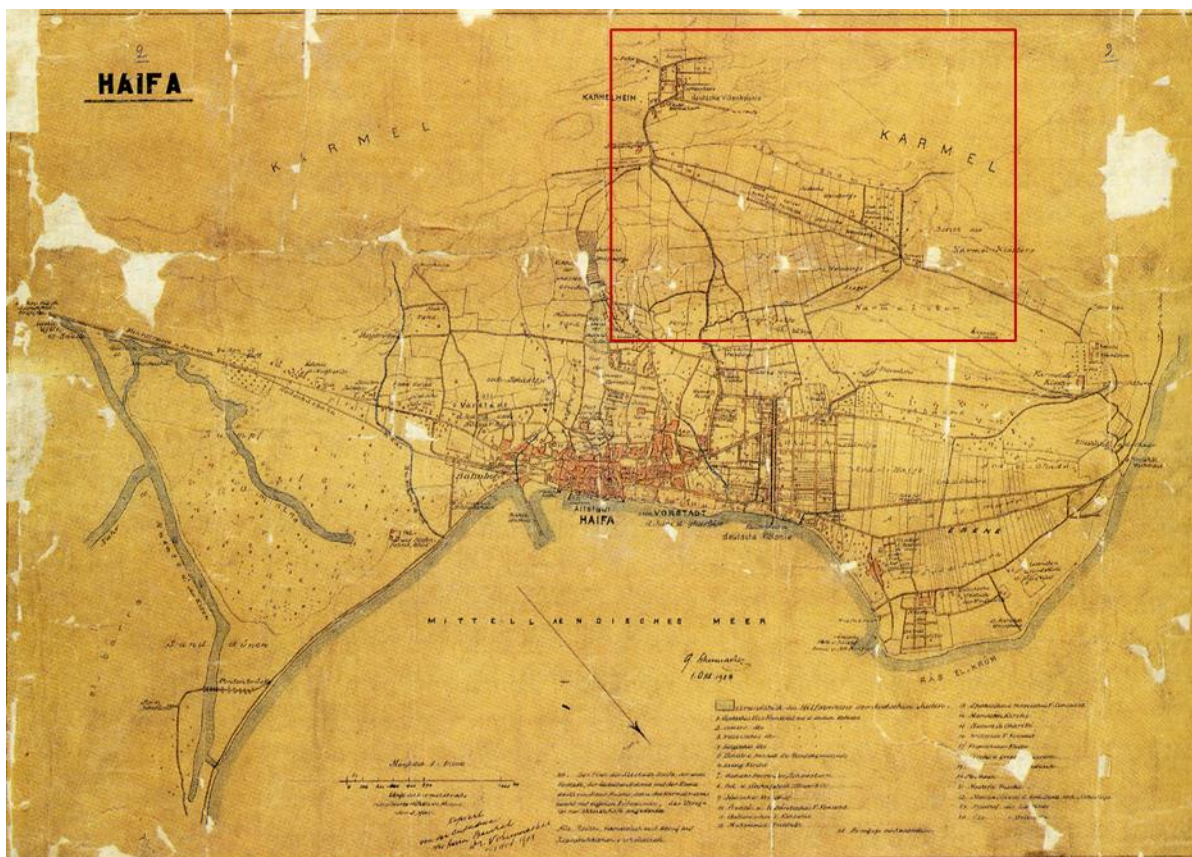
1-טלגרף 2-מסיב 3-דרך לעגלות 4-נתיב הליכה
5-שביל 6-דרך פרהיסטורית 7-חומת מנזר
8-גבול אדמות הגרמנים בכרמל

יוצר: גוטליב שומאכר.

קנ"מ מקורי? בריבוע נפרד מובאת הגדלת סביבת הכרמל הצפוני ומערב הצלבנים.

מקור: בן-ארצי, יוסי. (1994). גוטליב שומאכר – מפות ותכניות לפיתוח חיפה בשלהי המאה הי"ט. בתוך קתדרה 73,

הוצאת יד בן-צבי, עמ' 62-82.



בשנת 1908 ערך גם המהנדס והארכיטקט החובב גוטליב שומאכר מפה של העיר חיפה, בה שיקף

את הקיים כולל פרצלציה, מספר בתי מגורים ושמות בעלי מגרשים.

בולטת לעין חלוקת השטח למגרשי אורך רחבים המשתרעים בין גדות ואדי טטאר לתוואי שדרות הנשיא (עדיין ללא תוואי רחוב התשבי), ברצועה הצרה שבין הנשיא ליפה נוף ומצפון ליפה נוף עד לחיתוך תוואי הדרך המעפילה להר (בתוואי רחוב הסביונים) את הטופוגרפיה. חלוקה נוספת בהסטה של הזוויות נערכה בין יפה נוף לדרך הציונות. רצועות האורך באזור אדמות המיסיון (לכיוון מרכז הכרמל) עודן רחבות (בהשוואה לחלוקות המאוחרות בתקופת המנדט) ביחס לרצועות במורד השטח לכיוון רחוב דפנה ומטה. אין קורלציה בין קווי הרצועות משני צדי אותה דרך.

לצד מבני הכרמלמסיון, המופיעים ללא ביאור, מפורטים כיכר הקייר (Kaiser ?) כיום חלק מטיילת לואי וחצר מלון דן כרמל. ממזרחה מגרש רבוע של פואד סעד (Fuad Sa'ad), לדברי בן-ארצי מתורגמן הקונסוליה הגרמנית, ובו מבנה קטן. בצמוד לו מגרש רבוע בבעלות מייסנר פאשה (Maisner Pascha), הכוונה להיינריך אוגוסט מייסנר, מהנדס הרכבות הגרמני בשירות הרכבת העות'מנית, מניח המסילה החיגאז'ית. עוד במפה – הכנסיה הפרבוסלבית ברחוב חורשה, מחוץ לשטח הסקר³⁸¹ ותוואי רחוב חורשה ורחוב שומרון בדופן אדמות המנזר (Karmel Kloster's) – רמת התשבי. שער המנזר בצומת טשרניחובסקי / הצלבנים הוא נקודת ציון מבוארת במפה. רזולוצית ההדפסה מקשה על קריאת שמות נוספים של בעלי קרקעות במערב אזור הסקר.

³⁸¹ כלולה בסקר כרמל צרפתי ורמת התשבי 2011.

מדידה צבאית בריטית, פברואר 1919

תאריך: פברואר 1919.

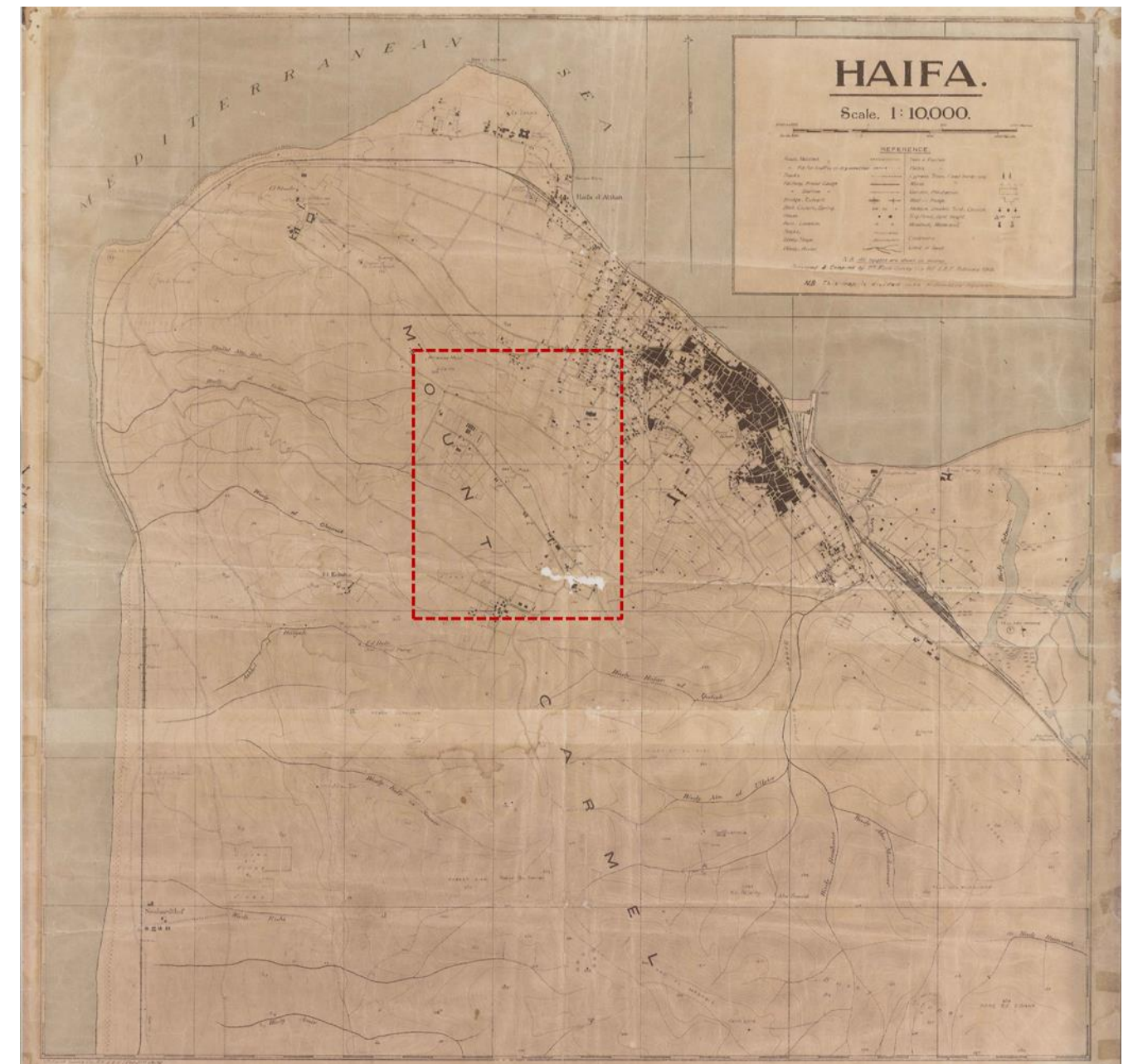
יוצר: 7th Field Survey Coy R.E. E.E.F.

קנ"מ מקורי: 1:10000. מובאת ללא קנ"מ, בריבוע נפרד מובאת הגדלת סביבת רחוב חורשה ומערב הצלבנים.

מקור: אדריכלות נילי בראון ועדית שלומי.

מדידה צבאית של העיר מחודש פברואר 1919, בעקבות כיבוש העיר בספטמבר 1918.

על הרכס הבינוי דליל ומבוסס ברובו על יוזמות דתיות – ממזר סטלה מאריס בראש הכרמל דרך הכנסייה הפרבוסלבית המשיקה לאזור הסקר דרך מיסיון הכרמל, ההוספים של הנזירות הבורומאיות ברחוב מגידו (מחוץ לשטח הסקר) ועד לכרמלהיים. מלבד אלה בנויים בתים בודדים בהם יפה נוף 89 (לימים בית מאנה כץ) והמבנה הטמפלרי ברחוב חורשה 5 (בדופן תחנת הדלק בשדרות הנשיא, שנחרב בשנת 2016), ככל הנראה גם בית ד"ר איסקנדר טאויל ביפה נוף 59.



מצדי רחוב חורשה מסודר מערך בנוי, ייתכן שמחנה צבאי, גם לאורך שדרות הנשיא. שדרות הנשיא ורחוב יפה נוף מסומנים כ-Roads, תוואי רחוב הסביונים מסומן כ-Tracks.



3.7.2 תקופת המנדט

מפת מחלקת המדידות, מהדורת 1937

תאריך: מהדורת ספטמבר 1937, מתבססת על מדידת 1929 ועדכוניה.

יוצר: מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine).

קנ"מ מקורי: 1:10000. מובאת ללא קנ"מ, בריבוע נפרד מובאת הגדלת סביבת רחוב חורשה ומערב הצלבנים.

מקור: אוסף פרטי, אדריכלית נעה שק.

במפה נקרא האזור בשם Bab el Manatir.

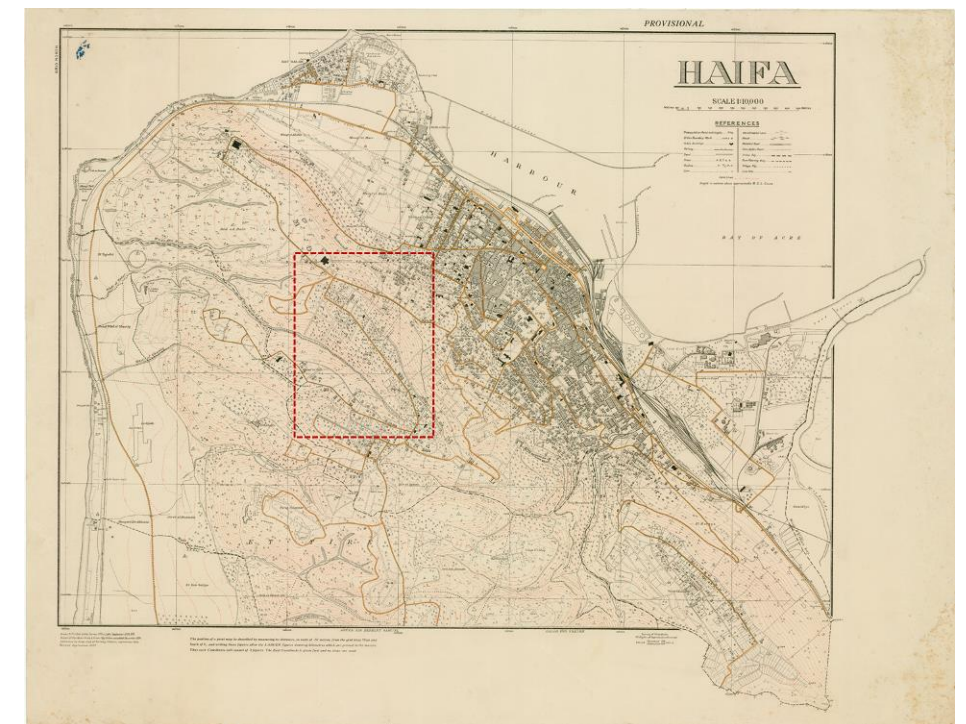
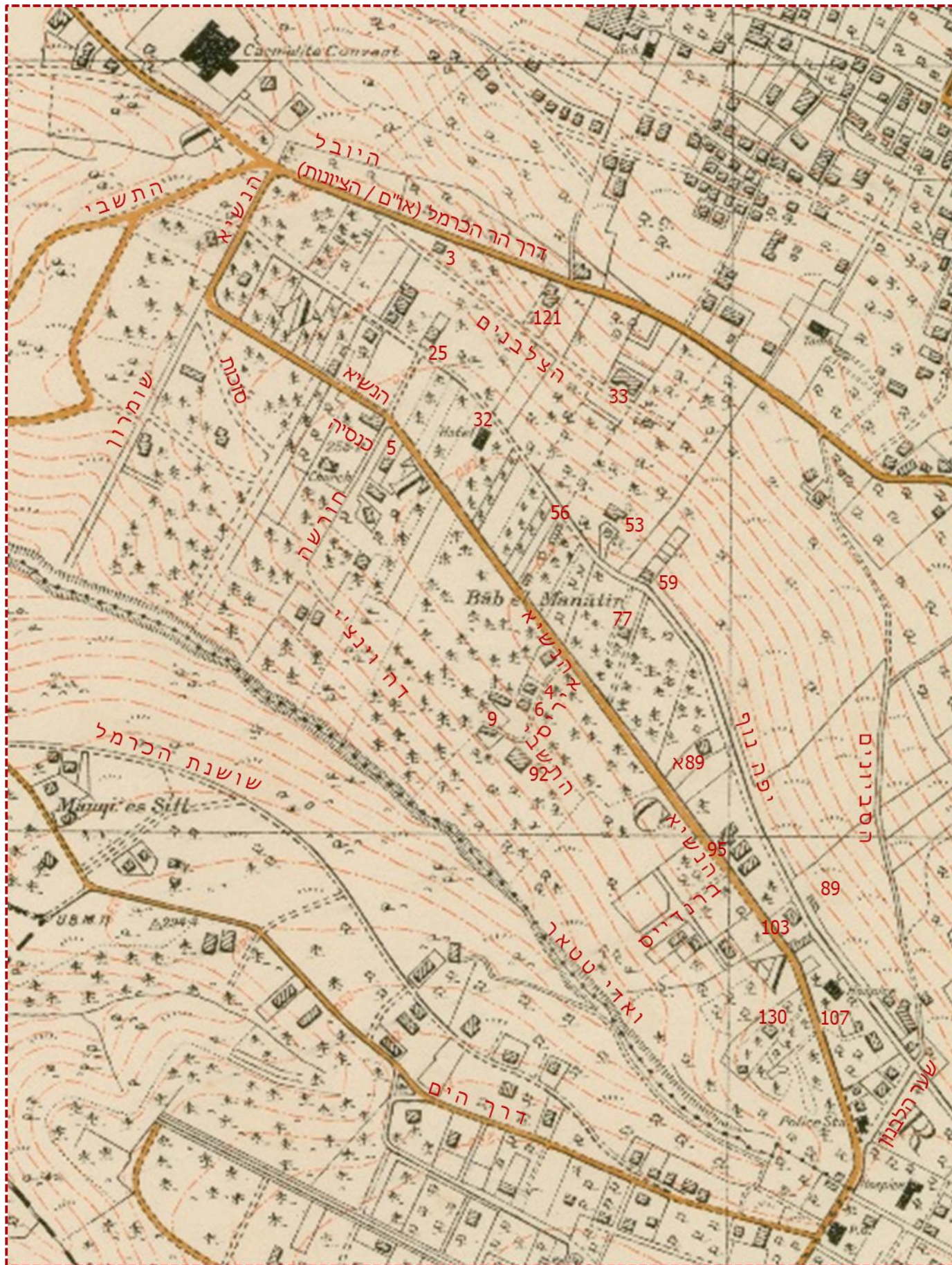
הבנין ברחוב יפה נוף 32 מבואר כמלון Hotel (מלון טלטש). הבינוי במרחב דליל וכולל מבנים בעיקר לאורך הדרכים

הראשיות יפה נוף ושדרות הנשיא וכן לאורך הרחובות היוצאים מהם, חורשה, איריס וברנדייס. הבינוי מסומן בפוליוגונים

סכימטיים, וכך גם הצמחיה – המסומנת בסימון סכימטי. רחוב הסביונים סלול בחלקו, ובקצותיו העליון (יפה נוף)

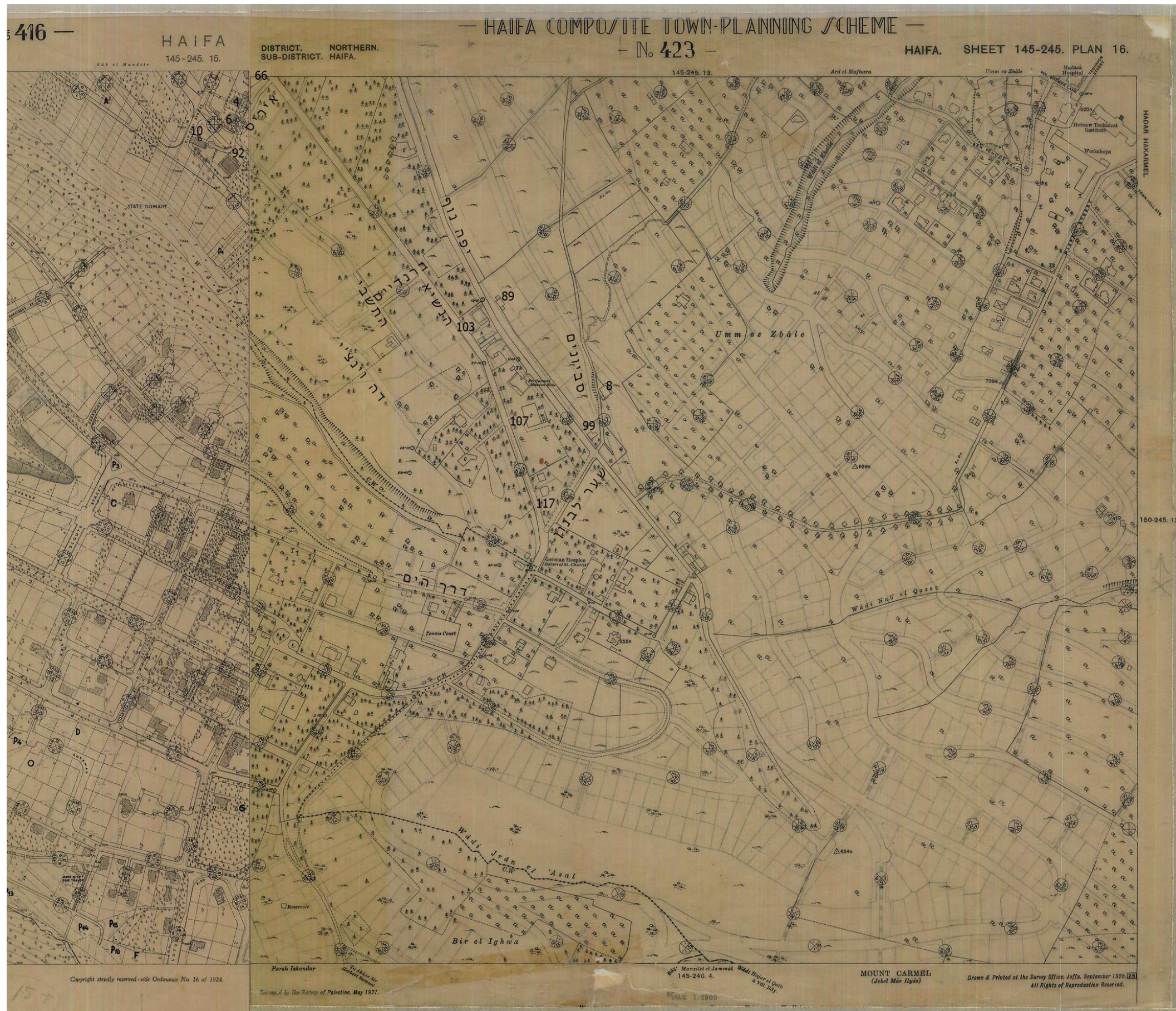
והתחתון (דרך ההר) נבנו בתים ראשונים.

במישור ובמורד הדרומי עצי מחט בעיקר, ובדפנות הואדי שיחים.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.



מפת מחלקת המדידות, מהדורה 1939 על-גבי מדידת מאי 1927 / מרכז הכרמל, מיסיון הכרמל ודרום הכרמל הצפוני

תאריך: מהדורה 1939 על-גבי מדידת מאי 1927.
 יוצר: מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine).
 מס' פריט: חיתוך והדבקת גליונות, Haifa Composite Town- Planning scheme No 416,423
 קנ"מ מקורי: 1:2500. מובאת ללא קנ"מ.
 מקור: אדריכלות נילי בראון ועדית שלומי.

בעמוד זה מובא חיתוך שני גליונות סמוכים – בשמאל גליון 416 בו המבנים צבועים בניקוד שחור, ובימין גליון 423 בו הבינוי פחות בולט בפוליגונים ריקים.
 גם כאן בולט ייעור יוצא דופן של הכרמל הצפוני בהשוואה למורדותיו ולאזור וודג'ווד, בעיקר בין רחובות יפה נוף והנשיא ולאורך הנשיא, פחות סביב רחוב התשבי מצפון-מערב למיסיון. תיחום מגרשי מגורים בעצי מחט, דפוס נטעות האופייני לתקופה, בולט דווקא באזור הרחובות אלחנן ומגידו, דרך הים ושושנת הכרמל, בעוד שבאזור הסקר בולט החורש האקראי.
 ברורה בתכנית התפתחות הבינוי בכרמל הצפוני בעיקר על הרכס, לאורך שדרות הנשיא ויפה נוף, פחות לאורך התשבי. תואי רחוב דה וינצ'י על ואדי טטאר מסומן, בהצהרת כוונות שלא תתמש בחלקו הדרום-מזרחי.
 מקבצי בינוי בולטים בכרמל הצפוני מצויים סביב מרכז הכרמל ומיסיון הכרמל וכן בהתיישבות החרדית ברחוב איריס.

רחוב הסביונים הינו 'שביל חמורים' ובדופן שלו מבנה יחיד במורד (הסביונים 8, עליו נוספו קומות ונותרו ככל הנראה רק פתחים מקוריים בודדים מוסתרים מתחת למפלס הרחוב).
 לפי המפה טרם הוסדרו נתיבי מדרגות במורד המערבי (ברנדייס / עין גדי).

מפת גוש שומא בחלוקה קודמת (קרטון) 10813, 1947

תאריך: 1947

יוצר: מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine),
משרד המדידות המחוזי.

מס' פריט: גיחה ממ-8 צילום 6234.

קנ"מ מקורי: 1:2500. מובאת ללא קנ"מ.

מקור: מחלקת השימור בעיריית חיפה, גברת הילה כהנא.

מפת מדידה מפורטת של הבינוי והחלקות, ללא מידע על הצמחיה בשטח.

ברור תוואי הרחובות עין גדי ודפנה וכן הצלבנים, נוסף על תוואי הרחובות ההיסטוריים יפה נוף והנשיא. בשטח טרם נראים נתיבי מדרגות למעט מדרגות בית סווידאן מצפון לרחוב הצלבנים 33 במורד עד לדרך ההר. גם הגישה לרחוב עין גדי 9 (בית סגל) – דרך מגרש התשבי 88, עדיין לא דרך נתיב מדרגות.

ביחס לשנת 1937 נוספו מספר בתי דירות (בתי רינו ברחוב התשבי 66 ודה וינצ'י 10, בתי לונפיש בשדרות הנשיא 69 / יפה נוף 58).



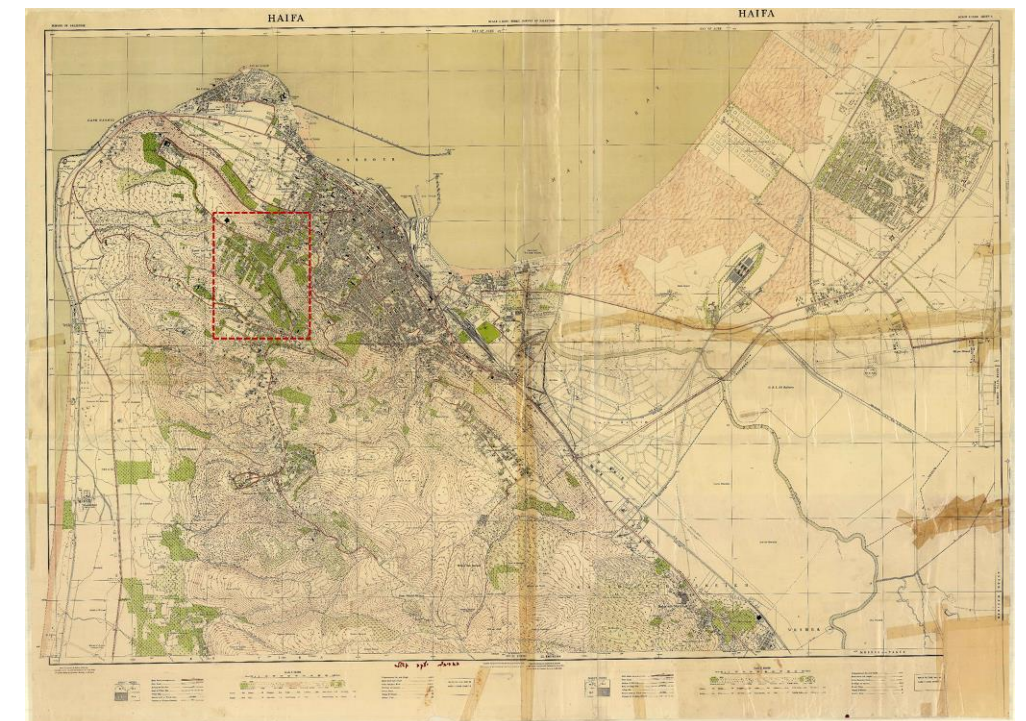
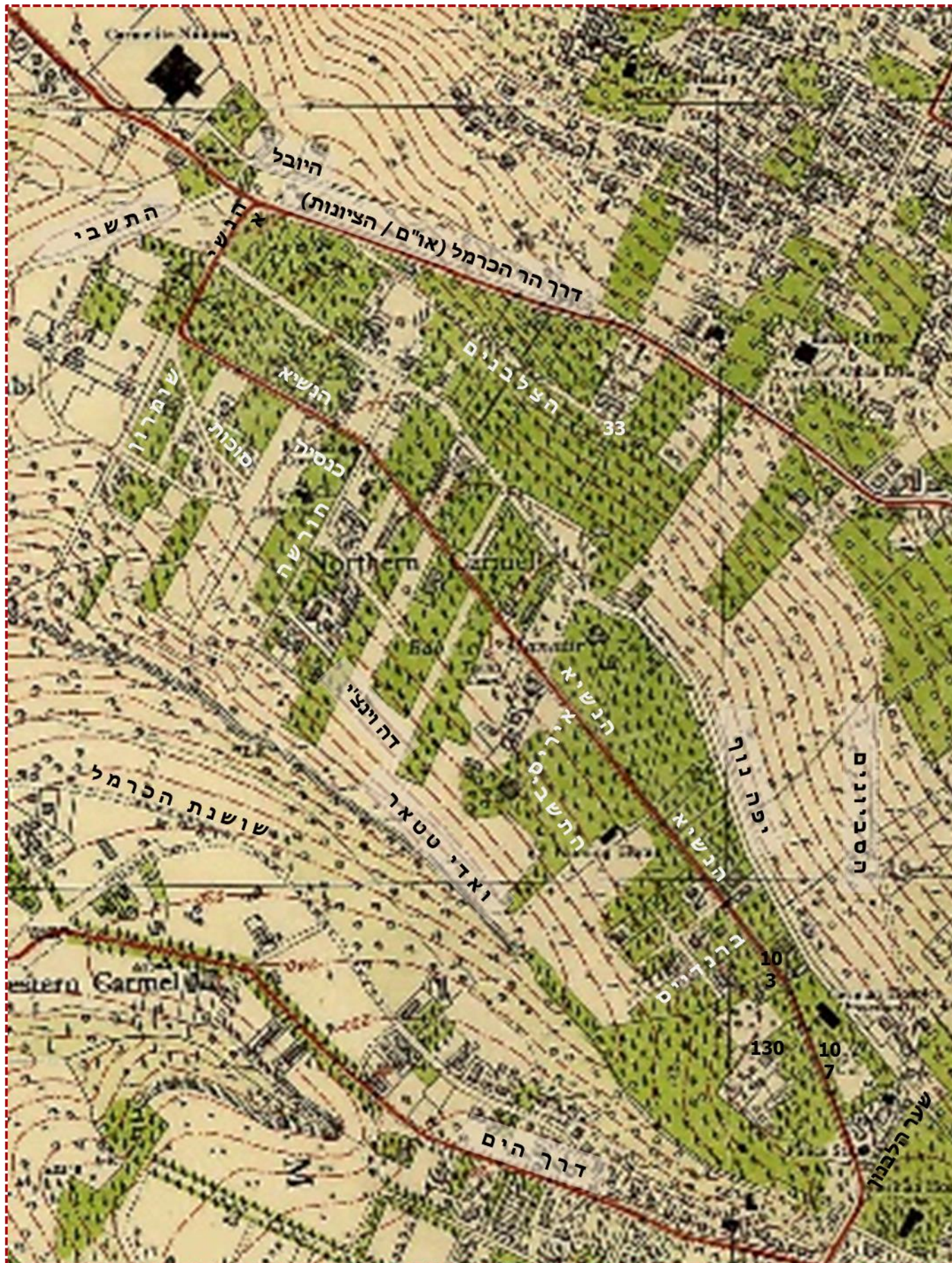
סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מא
נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבני

3.7.3 אזור הסקר במדינת ישראל

מפת מחלקת המדידות, מהדורה 1951 על-גבי מדידת 1944

תאריך: מהדורה 1951 על-גבי מדידת 1944.
יוצר: מחלקת המדידות המנדטורית (Survey of Palestine), הודפס על-ידי מחלקת המדידות ישראל.
קנ"מ מקורי: 1:10000. מובאת ללא קנ"מ.
מקור: אדריכלות נילי בראון ועדית שלומי, באדיבות יעקב גרטלר.

על אף הרחלוציה הנמוכה של הסריקה, למפה המובאת ערך בהבהרת המצב הקיים בכרמל הצפוני ומורדותיו עם הקמת מדינת ישראל טרם הקמת השיכונים (הצנובר, ועד הר הכרמל, יחזקאל נתניאל, רסקו וגב-ים) ובתי דירות ביוזמה פרטית באזור הסקר ושוליו. צביעת המפה מבהירה את האופי הירוק של האזור הנסקר.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024
נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

תצלום אוויר 1956

תאריך: ספטמבר 1956

יוצר: מפ"י.

מס' פריט: גיחה ממ-8 צילום 6234.

קנ"מ מקורי: תצ"א מגובה מקורב ל-2.5 ק"מ.

מקור: ספרית המפות על-שם מיכה גרנית בחוג לגיאוגרפיה ולסביבת האדם באוניברסיטת תל-אביב.

תצלום האוויר מהעשור הראשון לישראל, לאחר התפתחות מואצת שעיקרה בשנות ה-50. בתקופה שחלפה מאז מפות 1947 / 1951 נבנו שיכונים מרובים, המתאפיינים בטיפולוגיה חזרתית. בולטים שיכון הצנובר, שיכון ועד הר הכרמל ושיכונים בבניה פרטית (יחזקאל נתניאל). ממערב לרחוב דפנה החלה הקמת בתי דירות בודדים בבניה פרטית, ובגדה הצפונית של יפה נוף הוקמו מספר בתים נוספים במדרון.

רחוב הסביונים עדיין דל בבניה, במצבו המנדטורי, וקיים בתוואי המקורי שלו כשביל היורד לשדרות הציונות. גם רחוב הצלבנים במצבו המנדטורי כמדרון נטוע כרם זיתים וטראסות למעט המבנים בקצותיו (בית סוידאן הבולט בצלבנים 33, אליו מעפיל שביל בצורת Z, הצלבנים 3 והציונות 121).

בשטח קיימים עדיין 'איים' לא מבונים באזור מלון דן כרמל (מדרום-מזרח לרחוב דפנה) ובמרחב מדרומו, בין הנשיא לתשבי וכן ממערב לרחוב עין גדי.

גן האם וגן החיות בתכנון האדריכלים צבי מילר ומשה בלום במערכת השבילים והנטיעות המקורית.

הגנים הבהאיים עודם שטח פתוח נטוע, בהתערבות ראשונית.

בתצלום האוויר ברור הצביון הירוק של הכרמל הצפוני וואדי טטאר.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

עיריית חיפה

האגף לתכנון עיר

המחלקה לשימור מבנים ואתרים

Haifa Municipality

City Planning Office

Buildings & Sites Conservation Department

חיפה
Haifa



תצלום אוויר 1966

תאריך: 18.9.1966

יוצר: מפ"י.

מס' פריט: גיחה ממ-118 צילום 3305.

מקור: ספרית המפות על-שם מיכה גרנית בחוג לגיאוגרפיה ולסביבת האדם באוניברסיטת תל-אביב.

בשטחים הפנויים נוספו בתי דירות ומבני ציבור. בולט לעין מלון דן כרמל ומבנה הרונדו העגול בסמוך אליו. נבנה המשולש בין שדרות הציונות לרחוב הצלבנים ובו בתי דירות ושיכון 'עולה חדש' וכן הבינוי בגדה הצפונית של רחוב יפה נוף. רק חלק מהבתים בגדה הדרומית העליונה של רחוב הצלבנים נבנו וכן הבינוי סביב רחוב הסביונים. הגנים הבהאיים – טרם נבנו במתכונתם הנוכחית, אבל מקדש הבאב נבנה.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

תצלום אוויר 2005

תאריך: 2005

יוצר: ללא. מס' פריט: ללא.

קנ"מ מקורי: ללא.

מקור: אתר המיפוי הממשלתי <http://www.govmap.gov.il>

תצלום אוויר משנת 2005, השנה בה אושרה תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 בעקבותיה התחוללו שינויים מהותיים במרקם ההיסטורי הנופי והבנוי. תצ"א זה מבהיר את המרחב כפי שהתגבש, לפני שהופר (בתוספת של בין היתר מלון נוף ומגדלי פנורמה, ששינו את המרקם בשולי מרכז הכרמל והשלמת הבניה במגרשים הריקים כמעט במלואם. כמו כן נערכו שינויים מגן יפה נוף לטיילת לואי. נוסף בינוי לאורך רחוב הסביונים, סדרה של בתי דירות בתכנית X וסדרת בתים מדורגים.

על אף הרזולוציה הנמוכה של התצ"א ברור בו המרקם הבנוי המקורי כולל המרווחים בין המבנים, דפוסי הבניה במגרשי האורך, הדומיננטיות של הצמחיה במרקם בתוך שבין המבנים ובקדמת המגרשים בדופן הרחובות.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

תצלום אוויר 2019

תאריך: 2019

יוצר: ללא. מס' פריט: ללא.

קנ"מ מקורי: ללא.

מקור: אתר המיפוי הממשלתי

<http://www.govmap.gov.il>

תצלום אוויר משנת 2019, בו ניכר תהליך העיור-פירבור המואץ שהחל בשכונה ובכלל ברכס, כולל עיבוי הבינוי והוצרות 'איים' מיוערים פחות. יחד עם זאת – עדיין ברורים הערכים הקיימים, כולל הבניה בחלקות אורך, המעטפת הירוקה בהיקף המגרשים והפתיחה לנוף במהלכי המדרגות ובעיקר לאורך רחוב יפה נוף.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

3.8 סגנונות הבנייה העיקריים בבינוי ההיסטורי בכרמל הצפוני ומורדותיו³⁸²

3.8.1 בית הליוואן – בית החלל המרכזי וגלגוליו

בית המגורים הבסיסי ביותר בתקופה העות'מאנית נבנה חדר יחיד מלבני חומר בגג שטוח במישור או באבן וגג מקומר באזורים הרריים. בתי מגורים מורכבים יותר נבנו בשני מפלסים (לבהמות ולמגורים) או בסדרה של חללים סביב חצר פנימית. הבניה התבססה לרב על חומרים מקומיים זמינים וסידור החלל היה פועל יוצא של הקונסטרוקציה.

בבניה העירונית נעשה פעמים רבות שימוש בסימטריה ובחזרה, באופני סיתות מגוונים, בקשתות מעובדות דקורטיביות ובפרטים מוקפדים כגון זיגוג מעוֹדן וצבעוני, רצפות ממשטחי שיש או מאריחים מעוטרים, הכל בהתאם ליכולתו הכלכלית של הבונה. חלק מהמאפיינים הללו ניכרים עדיין במבנים בכרמל הצפוני ומורדותיו דוגמת יפה נוף 59 על-אף הזנחתו, וחלקם הושחתו ללא היכר גם במבנים שנהרסו (דוגמת הנשיא 107 או 109 שנהרס).

'בית החלל המרכזי', הנפוץ בבניה הורנקולארית הערבית העירונית הינו אולם מרכזי בשטח של כשליש מהדירה (כ-45-100 מ"ר, אורכו מגיע עד 20 מ', רוחבו 4-6 מ'), העובר מחזית לחזית, המוביל לשורת חדרים בשני אגפיו ונפתח לרוב למרפסת. סימן ההיכר החיצוני שלו הוא פתח בעל שלוש קשתות בחזית האולם המרכזי, המדגיש אותו. לחדרים האחרים חלון יחיד בדרך כלל. בסגנון זה נפוצים בתים בעלי קומת מסד ומעליה קומת מגורים מעוצבת – בדומה לבית המתועד. את הבית הפרטי מהטיפוס הקלאסי יחתום לעתים גג רעפים ארבע-שיפועי.

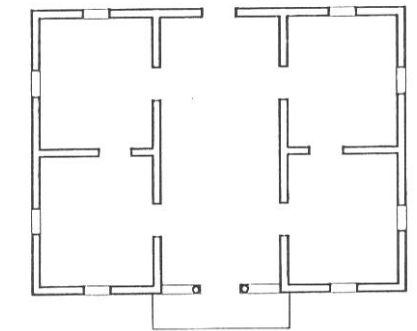
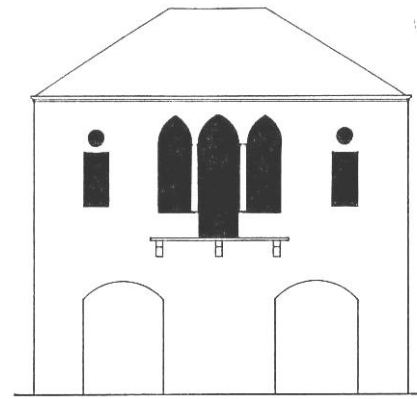
תכנית דירה דומה מקורה בקמרונות נפוצה עוד קודם לכן והתפתחה סביב הטיפולוגיה הסגורה של האורחן-ה'חאן'. הופעת טיפוס בנין זה, המתאפיין בקירות דקים ותקרות שטוחות, בסביבות 1870 בבניה הערבית בלבנון במאה ה-19 התאפשרה הודות לייבוא נוח של קורות פלדה, 'ריילסים', לבניית תקרות מאירופה ונטישת הטכנולוגיה המסורתית של קירוי בקמרון, ייבוא לוחות זכוכית ואריחי רעפים.

בית הליוואן הפך למרכיב בולט בנוף ארץ ישראל העות'מאנית, בעיקר בערים בצפון הארץ (עכו, חיפה ונצרת) וביפו וסביבותיה, כשהוא חוצה מגזרים ואופייני לכל העדות: מוסלמים, נוצרים, דרוזים ויהודים ספרדיים.

החלל המרכזי פתוח החוצה דרך שלושה הפתחים הגדולים, באופן המנוגד לבית הערבי המסורתי, הסגור מאוד. החלל מהווה מעין "חצר פנימית" של המשפחה, לכן ניתן לשער שמקורו בחלל פתוח (ליוואן). חלונות בין החדרים הצדדיים לחלל המרכזי נפוצים ומחזקים השערה זו.

הצורה הייחודית של בית החלל המרכזי מקורה בהגעת חומרי בניה חדשים מאירופה: זכוכית לסגירה, ריילסים מברזל לקירוי, בטון ליציקת תקרות ועוד. חומרים אלה והשפעות סגנוניות מערביות לצד השפעות קלאסיות השתלבו ב"בית הליוואן" הערבי ויצרו עמו טיפוס בניה חדש וייחודי.

במקור הופיע בית החלל המרכזי כבנין בודד, בהמשך עם ההתפתחות האורבנית, נבנו יחידות ליוואן כבתי דירות בבניה נדבך על נדבך ועם התקדמות הטכנולוגיה, נוספו חדרי רחצה ומטבחים בירכתי המבנה. הבתים המתוכננים כבית דירות



הופיעו בשנות ה-20 וכמו כן המגורים בקומת הקרקע. בשנות ה-30, עם אימוץ הסגנון הבינלאומי והתרחבות הבניה בבטון, הופשטו מרכיביו (למשל הפתח משולש הקשתות ה'טריפורה', שהופיע כתלת מלבני עד שנעלם) והסגנון הלך ונעלם טיפוס בנין זה מהנוף העירוני. לבית הדירות נוספו מאפיינים נוספים בהם שילוב חדר המדרגות בתכנית ובחזית ההופכת למרכזית, פעמים רבות תוך הקפדה על סימטריה; שילוב מרפסות זיזיות בעיקר בחדרים הצדדיים, על זיזי בטון טרומי (כתחליף לזיזי אבן ולוח שיש).

חזית ותכנית אופיינית לבית ליוואן דו-קומתי, רון פוקס.

מאפיינים בקונסטרוקציה ופרטים

- ציר סימטריה.
- קונסטרוקציה: קירות אבן נושאים בעובי 30 ס"מ.
- קירוי בקמרונות בקומת הקרקע/ המסד.
- גג רעפים על מרישי עץ ומתחת לקונסטרוקציה – תקרת עץ ממוסגרת ולעתים אף מאוירת. פעמים רבות גם 'כרבלות' בגג – אפנתיות משנות ה-20 אולי כתחליף לגמלון, גם בהיעדר גג רעפים.
- עיבודי אבן – באופן מסורתי הובחנו משקופי הכניסות ופינות המבנה ממישור החזית גם בחומר וגם במישור (במרחק סנטימטרים בודדים מהמישור העיקרי). נדבכי האבן לרוחב החזיתות (הראשית והצדדיות) נבנו בעיבוד טובזה גולמי. נגיעות מקומיות של עיבוד מוטבָה מעוֹדן ומוקפד שמשו למסגור משקופי ששה הפתחים הקשוחים לתאים הבנויים, אלמנט הכניסה המרכזית, השטראבות בצדי החזית הראשית והכרכוב ברום החזית הראשית.
- שטראבה – בבניה הערבית המסורתית נעשה שימוש עיצובי בהדגשת פינות החזיתות הראשיות והמשקופים במסגור משונן, 'שֶטְרָאבה' בגרמנית: בעוד שהקו הפנימי בפתח או הקו החיצוני בקרן החזית נותר ישר, הונחו לסירוגין אבן מלבנית רחבה (כָלֵב) ומעליה אבן מלבנית צרה (עֶרְקָה) וחוזר חלילה באופן היוצר מעין מסרק. פעמים רבות נעשה שימוש בסיתות או מסוג אבן שונה, לרב מעוֹדן ביחס למשטח הקיר
- הדגשת החלוקה לקומות באמצעות פס אבן (זָנָאר) וחזרה על האלמנט בראש החזית הראשית לכל רוחבה מושתת על הכרכוב החותם את המבנה בבניה הקלאסית.
- טריפורה – פתח משולש קשתות: שלוש קשתות המחוברות לקירות בדפנות הצדדיות וביניהן חוצצים עמודים דקים. הטריפורה ממקמת ביציאה למרפסת, לעתים בקיר היוצא אל מרפסת בנויה כשבקשת המרכזית דלת ובצדדיה לרוב חלונות עם אדן נמוך של כ-80 ס"מ. במקרים פחות נפוצים הטריפורה מופיעה כשלושה פתחים זהים, שלוש דלתות או שלושה חלונות.
- אשנבי אוורור עגולים לרוב עם שבכת עץ/ אבן נפוצים עד 1900 מעל כל חלון/ זוג חלונות.

³⁸² אלחנני אבא. (1998). המאבק לעצמאות של האדריכלות הישראלית במאה ה-20. משרד הבטחון ההוצאה לאור; אלחנני אבא. (1988). פרקים בתולדות האדריכלות בארץ-ישראל בעת החדשה. תוי 6; לוינ מיכאל. (יולי 1980). ראשי פרקים למגמות הצמיחה וההתגבשות של אמנות ואדריכלות מקומית בארץ-ישראל. קתדרה 16 תמוז תש"ם. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 194-204.

דוגמאות מייצגות למאפייני בית הליוואן בכרמל הצפוני ומורדותיו

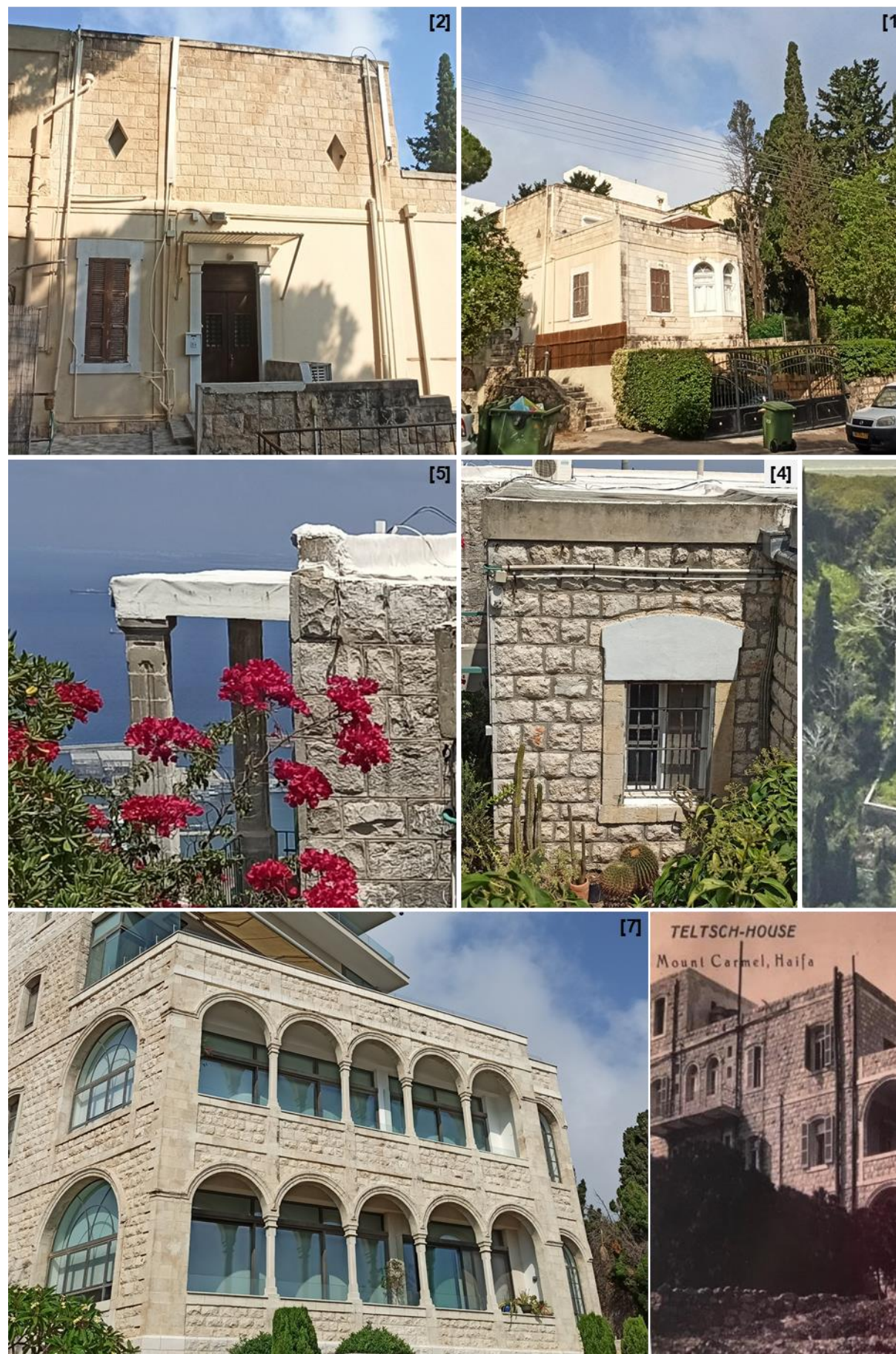
כל הצילומים בעמוד זה, אלא אם צוין אחרת:
אדריכלית נעה שק, 2019-2020.

[1,2] יפה נוף 56 (בית סובחי אפנדי עווידה, ~1927-1932) – המבנה נבנה בגמר אבן סיד במגוון עיבודי אבן: טובזה גולמני במסד, תלטיש מינורי נסוג מעט מהטובה מעל המסד ומסמסם שטוח כמעט במשקופים. בחזית הקדמית טריפורה של פתחים קשוחים ובחזית הצדית פתחים מלבניים. ברום החזיתות משולבים אשנבי אוורור מעוינים.

[3-5] יפה נוף 59 (בית ד"ר איסקנדר טאויל) – בית ליוואן, בגמר אבן טבעית בעיבוד גולמני בשילוב סרגלי פינה מעודנים ועיבוד מעודן במשקופי הפתחים [4] ואלמנטים טרומיים בשימוש נקודתי במרפסות [5]. [3] החזית הצפונית המשקיפה לנוף נערכה סביב ציר סימטריה, שבמרכזו בשתי הקומות העליונות טריפורה של פתחים קשוחים היוצאים למרפסות.

[3] צילום: Simplex. מקור: אדר' גיא שחר, מחלקת השימור בעיריית חיפה.

[6,7] יפה נוף 34 (בית עזיז מיקאתי / מלון הרצליה / פנסיון טלטש / בית המילואים, שנות ה-20) – פתיחת החזית הצפונית לנוף באמצעות אכסדרת קשתות קלאסיציסטיות, העצמת הסימטריה באמצעות שטרטאות בשני הצדדים. [6] צילום היסטורי מתקופת הפעילות במלון. גולדמן פארה. (2006). תיק תיעוד בית המילואים. [7] פרט המבנה בשנת 2020 לאחר שיפוצו בשנות ה-200 על-ידי חברת אלון גלובל בע"מ.



3.8.2 הסגנון האקלקטי – לקטני

בתי המגורים בפרברי הערים בארץ ישראל של שלושה העשורים הראשונים של המאה ה-20 נבנו לרב בקומה אחת או שתיים, בקירוי גג רעפים או גג שטוח ובחזית מרפסת רחבה. הבניה עצמה הושפעה הן מהנעשה באירופה והן מאסכולת 'בצלאל' ונסיונותיה לגבש שפה עברית מקורית. בבניה נעשה שימוש במגוון רחב של אלמנטים אופייניים לתקופה, בהם אַרְקָדִים (גזוזטראות סגורות), מעקות, בלוסטרדות ופילאסטרים (עמודים מודבקים). כיפות נחושת וכסף בהם שולבו אלמנטים דקורטיביים תוצרת מפעל וילאנד בואלהאלה שליד יפו, אחים שלוש מנווה צדק או ביילהרץ החיפאי שמשו בערבוביה להגשמת הפנטזיות וליצירת 'בתי חלומות' עבור הבורגנות המקומית, ערבית ויהודית.

אסכולת האר-נובו על זרמיה האירופאים (ובאופן עקיף דרך בצלאל) השפיעה אף היא על תכנון המבנים בחברה העברית הצעירה, שבקשה לגבש לה זהות אדריכלית. הרוח בלטה בתכנון מבני הציבור החשובים, בהם הטכניון וביה"ס הריאלי בחיפה בתכנון האדריכל ברוולד וגימנסיה 'הרצליה' באחוזת בית (בתכנון האדריכל ברסקי ובייעוץ מייסד בצלאל הפרופסור שץ). מוטיבים עבריים ויהודיים (כמגן דוד, מנורת שבעת הקנים ואף מטבעות עתיקים) ומוטיבים מתרבויות המזרח הקרוב כמו גם אריחי קרמיקה תוצרת ביה"ס הירושלמי שמשו לעיטור חזיתות המבנים. הרוח חלחלה גם אל תכנון בתי המגורים ביישוב העברי. כך הציע האדריכל טבצ'ניק 'בתכניתו ל'בית הדקל' ברחוב נחלת בנימין 8 בתל-אביב שילוב מוטיב עץ הדקל (כסמל למזרח), מנורה, קרני מזבח ולוחות הברית בראש הבית (מוטיב זה נפסל ע"י הועדה הטכנית של תל-אביב). בבת-גלים, שכונה לחוף ים, שולב מוטיב הצדף בשני בתי מגורים: בשדרות בת-גלים 10 (בית סמסונוב בתכנון האדריכל ברסקי) בקונטור פנימי של רגלי מרפסת חיצונית, בקונטור בסיס מרפסת לרחוב, כקשת דלת הכניסה ולצדו מוטיב גלי ים בפרסקו חיצוני. ברציף מרגולין 39 (בית הרב חמויי בתכנון אדריכל עלום) חזר הצדף כקשת אלמנט הכניסה, מוכפל בקונטור טבלה במרכז אלמנט זה ובסנסיל של עיטור קיר המטבח.

בכרמל הצפוני נבנו בניינים אקלקטיים בתכנון האדריכל ברוולד ברחוב יפה נוף ובשכונה החרדית במורד הכרמים. בתים אלה התאפיינו בסימטריה מובהקת (איריס 6, איריס 8) או להבדיל בא-סימטריה ובפירוק המאסה (בית רוזנטל יפה נוף 25), בשילוב כותרות ניאוקלאסיות לצד קשתות מחודדות בהשפעה מזרחית.

היעדר משנה אדריכלית סדורה כמו גם אילוצים כלכליים פינו את הדרך עבור הסגנון הבינלאומי בשנות ה-30 המוקדמות.

דוגמאות מייצגות למאפייני הסגנון האקלקטי בכרמל הצפוני ומורדותיו

- [1] איריס 6 (ע"פ ה-GIS איריס 8, בית דב סגל, אדר' אלכסנדר ברוולד, 1925) – טריפורה מלבנית בהשראת סגנון אר דקו במרכז ציר הסימטריה. צילום: אדריכלית נעה שק.
- [2] בתי פיינגולד ברחוב לילנבלום ת"א, שנות ה-20 (נהרסו). מתוך עידן 3 בהוצאת יד בן-צבי, עמ' 91.
- [3] בית ויקטור קון בחוב פינת גן 2 בת-גלים. חזית מזרח בצילום היסטורי משנת 1970, Israel Sun מאוסף אוניברסיטת Harvard, פריט JPCDISUN1750.
- [4] 'רועה צאן', אריח בצלאל בחזית בית יעקב אלימלך ויצחק לדברג, אלנבי 116, ת"א. מתוך: בצלאל 100, כרך 1, עמ' 162.
- [5] בנין הטכניון בהדר הכרמל. צילום ממקור לא ידוע.
- [6] שרטוט חזית 'בית הדקל' בנחלת בנימין 8 ת"א, אדר' טבצ'ניק. מתוך עידן 3 בהוצאת יד בן-צבי, עמ' 96.
- [7] איריס 6 (ע"פ ה-GIS איריס 8, בית דב סגל, אדר' אלכסנדר ברוולד, 1925) – פרט פילסטר (עמוד מודבק) בראשו ארכיטרב ממנו צומחת קשת מחודדת. צילום: אדריכלית נעה שק.
- [8] בית סמסונוב בתכנון האדריכל ברסקי, שדרות בת-גלים 10 חיפה. קטע מגלוית האחים אליהו מס' H27, מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.
- [9] יפה נוף 25 (בית רוזנטל, אדר' אלכסנדר ברוולד, 1925) – בית רוזנטל לאחר השלמתו, בצילום מעזבון האדריכל בנימין צ'לנוב, במבט ממדרון ההר.



3.8.3 הסגנון הבינלאומי בשנות ה-20-30

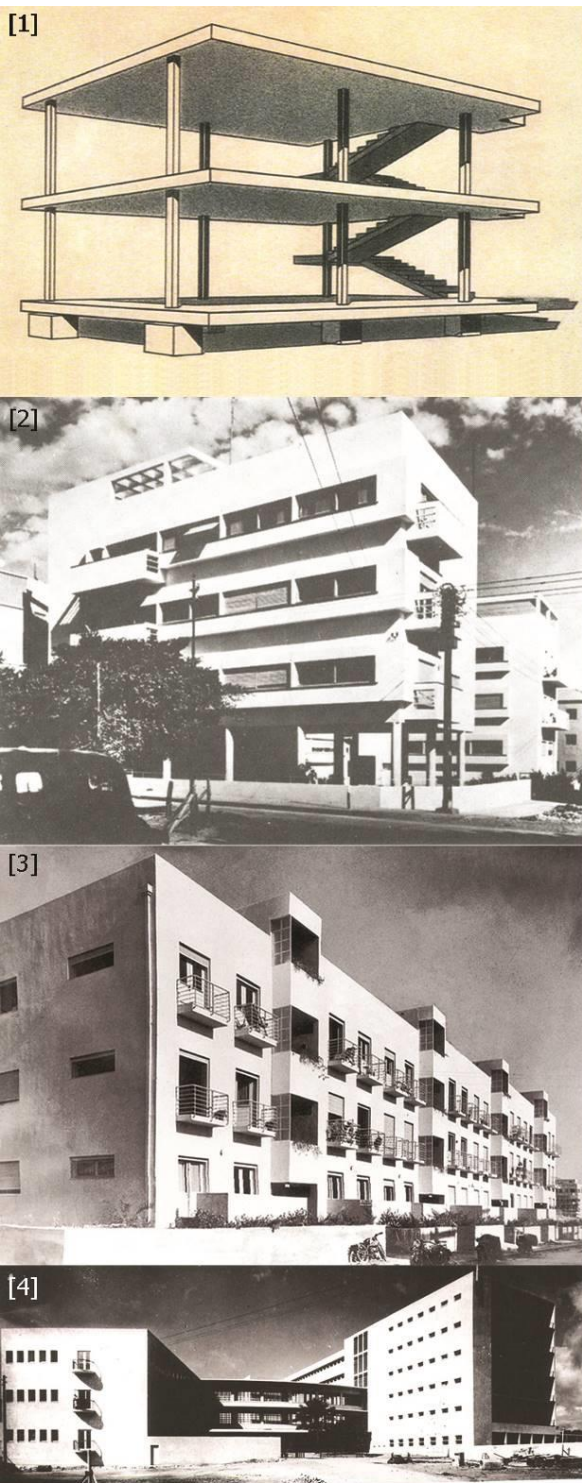
הסדר החברתי הלאומי החדש, שנקבע באירופה לאחר מלחמת העולם הראשונה, אפשר פריצה של טכנולוגיות חדישות בראשן הבטון המזוין, בשילוב אלמנטים מאסיביים של פלדה וזכוכית ותיעוש הבניה. המהפיכה האדריכלית, החליפה מסורות בניה בנות מאות שנים באדריכלות מינימליסטית, נקיה, זולה, מהירה ונכונה לכל מקום ואתר. הרוח החדשה, שהתפתחה במקביל בצפון אמריקה וברחבי אירופה בין שתי מלחמות העולם החילה את המהפיכה התעשייתית וערכי התקופה החדשה על ענף הבניה תוך אימוץ אוטופיות של שוויון חברתי וכלכלי.

שארל אדוארד ג'נרה (Charles-Édouard Jeanneret, 1887-1965), הידוע בכינויו 'לה קורבוזיה' (Le Corbusier), אדריכל שוויצרי-צרפתי, מאבות האדריכלות המודרנית, השפיע יותר מכל אחר על גלגולי הסגנון הן כאדריכל ומעצב מוצר פעיל והן כהוגה דעות ופילוסוף. מחקרו את הסדרים הקלאסיים משחר ימיו המקצועיים סייע לו לגבש את הפורמליזם החדש שלו, בהתבסס על פרופורציות ואלמנטים חלליים שלמד, תוך התאמתם לצרכים האנושיים הפיזיים ולאפשרויות של העידן החדש. הבחירה המודעת בסרגל צורות בסיסי הכולל מלבן, ריבוע ועיגול, תיבה וגליל אפשרה עושר יצירתי וצניעות, כפי שכתב לה קורבוזיה בחיבורו 'לקראת אדריכלות'³⁸³: "האור מלטף את הצורות הטהורות: זהו גמול. הנפחים הפשוטים מפתחים משטחים עצומים שמתעצבים בגיוון אופייני – כיפות, קמרונים, גלילים, מנסרות מלבניות או פרימידות... שום פטפט – רק סדר, רעיון אחיד, תעוזה ואחידות של הקונסטרוקציה, שימוש במנסרות בסיסיות, מוסריות בריאה."

בפרסום 'חמש הנקודות של האדריכלות המודרנית' משנות ה-20 הגדיר ל.ק. את עיקרי השפה החדשה, שחזרה ברב המבנים שתכנן בשנות ה-20 וה-30 והשפיעה על דורות של אדריכלים:

1. **קומת עמודים pilotis**: בניה על עמודים המאפשרת קשר פנים-חוץ ובאקלים הארצישראלי משב רוח גם לרחובות פנימיים. בטופוגרפיה ההררית המאפיינת את רכס הכרמל ובכלל זה הכרמל הצפוני התאפיינה הבניה פעמים רבות בשתי קומות קרקע, ואילו קומות העמודים נדירות.
2. **גג-גן solarium**: אלמנט מהפכני באדריכלות צפון ומרכז אירופה המתאפיינת בגגות משופעים (כנגד הגשמים והשלגים). אימוץ הגג השטוח האופייני לאגן הים התיכון העמיד לרשות המתכננים והמשתמשים חזית חמישית ולמעשה חלל מגורים נוסף.

3. **התכנית החופשית**: רשת העמודים מנותקת מהקירות (שאינם נושאים) ומאפשרת חלוקת החלל לפי הצרכים וחלל זורם, ללא חזרה כפויה או סימטריה כפויה, ליצירת חלל איכותי ואינדידואלי ללא גריד נוקשה כבעבר.
4. **חזית חופשית**: פיתוח שלד ה-Dom-Mino ע"י ניתוק הקונסטרוקציה מהמעטפת, הבלטת אלמנטים והסגתם.



5. **חלון הסרט**: שימוש בקו אופקי רציף במעטפת המבנה ליצירת זרימה ולהחדרת אור ואוויר למבנה. אלמנט זה, שלא התאים לאקלים הארצישראלי 'עובֶּרֶת' למרפסות סינר במעטפת הבנין או לגגונים ומסגרות בטון בולטות מפני החזית.

מאפיין נוסף, שלא נכלל בחמש הנקודות, נגזר מהתנועה במבנה כחלק מתפיסת 'עידן המכונה' הרואה בבית מכונת דיור, **הוא הבלטת חדר המדרגות והדגשת התנועה האנכית** – תוך הרחקת מישור הגרם מהמישור העיקרי של החזית באמצעות קידומו או לחילופין שיקועו, הגבהתו ביחס למישור הגג (פעמים כצורך של הסדרת העליה לגג והשימוש בו), העצמת הגרם באמצעות זיגוג כל דפנותיו או לחילופין באמצעות חלון אנכי צר (חלון תרמומטר).

בשנת 1932 נערכה ב-MOMA שבניו-יורק תערוכה בינלאומית מכוננת של אדריכלות מודרנית ביוזמת פיליפ ג'ונסון (אז בוגר לימודי ההיסטוריה של האדריכלות באוניברסיטת הרווארד, שהשלים תואר אדריכל בשנת 1941) והנרי-ראסל היצ'קוק הבן. בקטלוג התערוכה 'הסגנון הבינלאומי: אדריכלות מאז 1922' הגדירו השניים את רוח הסגנון: תפיסת האדריכלות כחלל ולא כמסה; תנועת האדם במרחב כבסיס לעריכת הקומפוזיציה; נפח – חלל המוגדר ע"י מישורים ומשטחים ולא מאסה; רגולאריות במקום סימטריה; שחרור מסימטריה כפויה ועיצוב הבניין על פי הצרכים התפקודיים; הימנעות מאלמנטים דקורטיביים נעדרי צורך פונקציונאלי; יישום טכנולוגיות בניה חדישות, בשילוב בטון מזוין וזכוכית.

היעדר משנה אדריכלית סדורה (בין קלאסיציזם, אקלקטיציזם ונסינות לגבש שפה מקומית) בקהילת האדריכלים של שנות ה-20, כמו גם אילוצים כלכליים פינו את הדרך עבור הסגנון הבינלאומי בארץ ישראל בשנות ה-30. שובם של אדריכלים ארצישראלים מלימודים בבתי ספר ברחבי אירופה לצד הגירת אדריכלים מארצות דוברות גרמנית (בראשם אדריכלים יהודים שהודחו³⁸⁴ מה-Reichskulturkammer für Bildende Künste, האיגוד הגרמני לאמנויות); הצורך בשיכון עשרות אלפי עולי 'העליה החמישית', רובם בעלי מקצועות חופשיים ממרכז אירופה; פתיחת נמל חיפה ופיתוח התעשייה במפרץ חיפה – כל אלה שינו את פני הערים והיישובים היהודיים בארץ. שילוב גורמים אלה הביא עמו שנים אחדות של שגשוג חסר תקדים בארץ, ה'פרוספריטי' ולבנית בתי דירות, מוסדות תרבות, מבני ציבור ומבני תעשייה ששינו את פני הערים והביאו לפריחה חסרת תקדים בשדה האדריכלות והעיצוב ברוח הסגנון הבינלאומי.

- אדריכלות בינלאומית בעולם ובארץ.
- [1] סכימת ה-Dom-Mino של לה קורבוזיה משנת 1914, ממנה פיתח כעבור עשור את חמש הנקודות.
 - [2] בית אנגל-הבית הראשון על עמודים בתל-אביב, בתכנון האדריכל זאב רכטר 1933. מתוך: 'זאב רכטר', פרופ' רן שחורי, עמ' 28.
 - [3] מעונות עובדים הוד, אדר' אריה שרון 1934. מתוך 'בתים מן החול', ניצה סמוק, עמ' 245.
 - [4] בית החולים הממשלתי בחיפה (כיום ב"ח רמב"ם), אדר' אריך מנדלסון. צלם לא ידוע, אוסף פרטי נעה שק.

³⁸³ לה קורבוזיה, 'לקראת ארכיטקטורה' 1923, בתרגום עידו בסוק, פרק 'ארכיטקטורה I הלקח של רומא', הוצאת בל, 1998, עמ' 127-128.

³⁸⁴ בעקבות חקיקה מ-1933.11.1. ע"פ Forgotten Architects – אתר ספרה של ד"ר מירה ורהפטיג.

דוגמאות מייצגות למאפייני הסגנון הבינלאומי בכרמל הצפוני ומורדותיו

כל הצילומים בעמוד זה, אלא אם צוין אחרת: אדריכלית נעה שק, 2019-2020.

[1-2] חורשה 7 (בית ד"ר חסקל, אדר' מקס לב). – שילוב גלילים בתיבות, מגוון חומרים – אבן טבעית בריצוף, שיש המדמה פילסטרים מצדי הכניסה, גמר טיח על המעקות והאדניות, יציקת גרנוליט לגימור המדרגות ודלת מרהיבה בחלוקות אורתוגונליות של עבודת הנגרות. גם גרם המדרגות החיצוני בין החניה ומפלס הרחוב למפלס הכניסה לחדר המדרגות נבנה בין מעקה בטון מטיח מעוגל פינה למדרגות יצוקות גרנוליט מעוגלות פינה.

[3-6] ברנדייס 3 / התשבי 109 (בית בראודה-גלבסקי, דיפל' אינג' מרים ודוד גלבסקי, 1935). המאסה הבנויה פורקה לנפחים במישורים שונים ובגבהים שונים. [6] בתפר בין שני אגפים עובר חלון אנכי שהפרטים המקוריים שלו הוחלפו (ייתכן שבמקור חלון תרמומטר). [3] אדנית אורתוגונלית מעוגלת פינה בגמר קרמיקה תוחמת את הכניסה. [4-5] במדרגות הפנים הותקן מעקה מסרגלי פלדה בסיומת קשותה ומאחז יד עשוי צינור בסיומת קשותה במורד גרם המדרגות וקימורים מקבילים למאחז היד החיבורים קשותים, סביבו הותקן מעלון.

[7] התשבי 64 (בית ולטר ריכטר, קורט ריינש ופרידריך דוהן, 1934) – מבט על סדרת החלונות המלבניים האופקיים אשר יוצרים ביחד הדגשה אופקית. בקדמת הצילום בולט החלון הפינתי שבבסיסו גגון הכניסה.

[8] הנשיא 95 (בית קוורטין, אדריכל שמואל רוזוב, 1937) – מרפסת פינתית בצפון-מזרח. בראשה קירוי בכרכוב דק. בהיקפה מעקה מקורי משילוב מאחז יד גלילי, שלבים בחתר רבועי ורשת המוחזקת בין השלבים ומלופפות סביב מסגרות מלבניות מעוגלות פינות.

[9,10] הנשיא 98 / ברנדייס 2 (בית אסתר אדלר, אדריכלים לסקר ומאירשטיין, 1937) – התיבה העיקרית נעטפה בסדרת מרפסות סרט מקורות גגון במקור, כשבפינת הרחוב עוקבת המרפסת אחרי החזית הצפון-מערבית וחובקת בפינה מעוגלת את הפינה לדרום-מזרח. הכניסה לחדר המדרגות דרך גרם מדרגות חיצוני [10] בו משולב מעקה קליל מגלילים וסרגלים בשילוב סיום גלילי בקצה.

[11-13] הנשיא 82 (בית החולים מולדה, אדר' א. פרנקל ואינג' מ. שולמן, 1933). [11] המבנה במבט ממזרח למערב. בולט פירוק המאסה לנפחי תיבות וגלילים בהדגשה אופקית תוך יצירת אורגניזם שכמו צומח מהקרקע. אגפי המבנה מסודרים בתכסית 'ר' מאורכת, ובתפר ביניהם מסודרים גרם מדרגות בולט לגובה (בפינתו חרוצים חלונות אופקיים) ואגף מסדרון צר בסיום גלילי (אחריו עוקב גם קו המעקה העליון). למבואת הכניסה מעפיל גרם מדרגות מתכנס. בצילום ההיסטורי בולטים הקווים האלגנטיים של המבנה, העטוף בחורשת עצי אורן הסלע. הובא באתר נוסטלגיה אונליין, ללא פרטי הצלם או תאריך. [12] ברום אלמנט המדרגות נחרצו במעטפת ובפינה חלונות אופקיים במערך פירמידלי הפוך. [13] בגרם מדרגות חיצוני שולבו מעקה אורתוגונלי מדורג ופתח קשות בבסיסו.



3.8.4 הסינתזה – הסגנון הבינלאומי המקומי

הסגנון הבינלאומי המקומי שילב בין מסורת הבנייה העירונית שנוצרה במאה ה-19, לבין הפשטות הנקיה של המודרניזם. מבנים אלה מתאפיינים בעושר יחסי של פרטים בהשוואה לזרם המרכזי של הסגנון הבינלאומי (ביישובים העבריים בעיקר). ניכרת השפעת העיצוב הערבי-עירוני המסורתי בסיתות האבן, בפרוזל מעשה ידי אמן, בסיתות 'קשתות' שטוחות מעל פתחים מלבניים, בהחלפת חלונות סרט ומרפסות סרט ברצועות מודגשות בסיתות מעודן ובמישור שונה מהחזית. מצד שני – פרטי העץ האופייניים לבית החלל המרכזי (סרגלי העץ מקשטי התקרה, שבכות העץ בחלונות) מזנחו לטובת תקרות בטון מסוידות וחלונות בזיגוג פשוט. מעל לכל ניכר שינוי בתפיסת העולם – מהקפת המגרש בדופן בנויה גבוהה והסתגרות סביב חצרות פנימיות בטיפולוגיה המסורתית, להיפוך ולהעמדת המבנים בעומק המגרש, הקפתו בגדר בגובה נמוך או לכל היותר בינוני, פעמים בשילוב אוורירי של פרוזל מינימליסטי תואם וגינון השטח הקדמי.

[1-5] יפה נוף 97 (בית קאסאב, אדריכל עלום, 1938). [5] בנייה א-סימטרית וגושניות בתכסית 'ר' היוצרת עניין בחזית – מספר גושים שאינם במישור אחד. בכניסה התחתונה למבנה, אל חדר המדרגות הדרומי שולבו אלמנטים עגולים וגליליים במערכת האורתוגונלית, כולל אשנב עגול [1] ובסמוך פינה גלילית [2] וכן מאחז יד מעוגל פינה [4] בגרם המדרגות החיצוני המוביל לכניסה ולחדר המדרגות הפנימי. כמו כן הודגשה הכניסה בעיבוד תלטיש מעודן של האבן, לצד עיקר המאסה בעיבודה טובזה גולמני. בחדר המדרגות הצפוני [3] נקבע חלון ורטיקלי שהזיגוג המקורי המרהיב שלו השתמר ובראשו גגון פינתי דקיק. בדופן הניצבת סדרה של שלושה אשנבים עגולים. אלמנט דומה שולב גם בחזית הצפונית.

[6] דה וינצ'י 10 (בית רינו, אדריכלים חיים הארי ו-א. פרידמן, 1937) – חלון תרמומטר לגובה חדר המדרגות פעור בחזית מזרח ומצדיו מרפסות עמידה. מעטפת המבנה בגמר אבן טובזה (בו נעשה שימוש גם בפיתוח השטח).

[7] התשבי 66 (בית רינו, אדריכל חיים הארי, 1938) החזית הארוכה למזרח במבט ממזרח למערב. חדר המדרגות יוצא אל הגג בהדגשה ורטיקלית ומעליו סיומת גגון. חדרי המדרגות חורגים ממישור החזית.

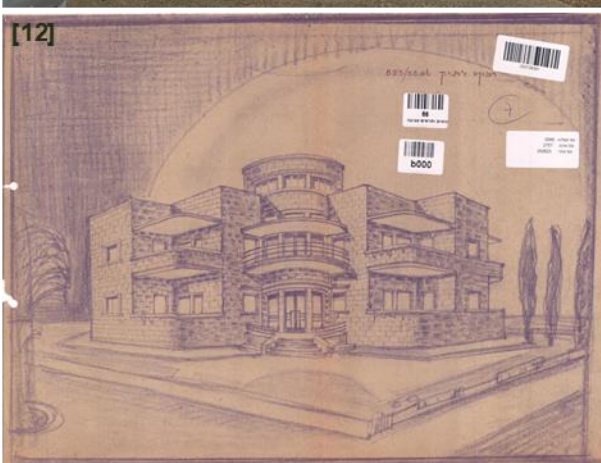
[8] הנשיא 102 (בית מושאיוף, אדר' סירקין-גלבסקי, 1938) – שער הכניסה המרהיב בצפון-מזרח המגרש.

התשבי 62 (בית סליצן, אדריכל קורט ריינש 1936) – החזית הראשית לרחוב התשבי במלואה מעבר לגדר האבן המשולבת בגדר חיה. בשמאל המרפסת שנגרעה מהתיבה המלאה, ובצמוד לה אלמנט המדרגות הלולייניות בגמר טיח חלק.

[9] החזית הראשית לרחוב התשבי במלואה מעבר לגדר האבן המשולבת בגדר חיה. בשמאל המרפסת שנגרעה מהתיבה המלאה, ובצמוד לה אלמנט המדרגות הלולייניות בגמר טיח חלק.

[10-11] הנשיא 50-52 (בית אבו זייד/ מחנה מרכוס) – בגבול המגרש נבנתה גדר אבן בשלל עיבודי אבן ועמודונים מודבקים ('פילסטרים') שבראשיהם כותרות והשלמת הגובה בפרוזל צמחי.

[12] יפה נוף 82 –הצעת האדריכלים דוסטובסקי-גרין לבית דירות עבור רוי"ח ארנון רוז'נסקי (נשיאה הראשון של לשכת רוי"ח בארץ, הקונסול היוגוסלבי בארץ ישראל המנדטורית וקונסול אורוגואי במדינת ישראל) משנת 1935. המבנה המתאפיין בנפחים תיבתיים וגליליים וככל הנראה נועד להיבנות בגמר אבן לא נבנה לבסוף. מקור: תיק בנין 350623.



3.8.5 מגמות באדריכלות שנות ה-70-50: המודרניזם והברוטליזם

שש שנות מלחמת העולם השנייה קפחו חייהם של עשרות מיליונים והותירו ערים חרבות, שנדרשו לשיקום מהיר וזול. כחלק מהעולם החדש בקשו האדריכלים המודרניסטיים ואדריכלים צעירים להחצין את הפונקציונאליות של המבנים החדשים, להחצין את חומרי הגלם ממנו נבנו ואת המערכות הטכניות המשולבות בהם.

מטבע הלשון 'Form follows Function', המיוחס באדריכלות לאדריכל האמריקאי Louis Sullivan ואשר אומץ על-ידי תלמידו Frank Lloyd Wright ממובילי הסגנון הבינלאומי היה לאחד מדגלי המודרניזם וגלגולו הברוטליסטי. הברוטליזם המשיך באופן ישיר את התנועה המודרניסטית בדחית השימוש באסתטיקה היסטוריוניסטית השאולה מיוון ומרומא ובהחצנת החומרים החדשים והגיאומטריה המבנית.

מהנסיונות לייצר פתרונות בנה האדריכל לה קורבוזיה במרסיי את יחידת המגורים ה-Unité d'Habitation, עיר אנכית בת מאות דירות ושירותי ציבור. משיקולי תקציב נותר הבטון (שנעטף בשנות ה-40-20 בשכבת טיח מרככת) חשוף על החספוס והפיסוליות שבו. בהתייחסו לפרויקט זה הכריז על הבטון הגולמי כעל חומר טבעי³⁸⁵ וטבע את המושג 'ברוטליזם' (béton brut). יחידת המגורים והמבנים הברוטליסטיים שנבנו בעקבותיה ושכללו את הסגנון 'צמחו' מהאדמה על עמודים, כשלעתים הפאונים מהם הורכבו טשטשו את הגבולות בין הקומות, בין קירות לגגות, ויצרו משחקי אור וצל. החיפוש אחר האמת המבנית בחומר, בצורה ובפונקציה הוביל את אדריכלי התקופה לחשוף את החומר המקורי כאלמנט רעיוני ועיצובי. גם שילוב אור טבעי באופן מושכל (באמצעות brise soleil) ייחד את התקופה. אדריכלי התקופה בקשו לחבר בין המבנה למקום, לסביבה הטבעית, לסביבה הבנויה ולמשתמשים העתידיים.

[6-9] Unité d'Habitation, לה קורבוזיה 1946-1952: [6] Nuttgens The Story of Architecture P269; מקור אינטרנטי: [7] חלונות דירות בדופן צרה [8] גרם מדרגות פיסולי חובק את הדופן הצרה האטומה, [9] עמודי בטון פיסוליים בקומת העמודים. שינוי רמת הדר בחיפה עבור חברת 'רסקו', אדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי, 1957-1960: [10] תקרת בטון דקורטיבית בקומת העמודים, צילום נעה שק 2008 [11] פרספקטיבות ידניות מחוברת עבודות משרד האדריכלים. [12] הסגנון הבינלאומי המאוחר בבית החייל ת"א בתכנון מתכנן אדר' שמעון פובזנר 1959-1965, תוי כרך 1 אפריל 1966.

בונים מדינה

במאי 1948 הוכרז על הקמת מדינת ישראל, ואת ההנהגה הובילו חברי מפא"י (מפלגת פועלי ארץ ישראל) הסוציאליסטית. רעיונות אירופאים מהפכניים התאימו לאידיאולוגיה הציונית והניעו אותה לכיוון השיתופיות והשוויון החברתי, כשהקיבוץ והמושב, ההתיישבות העובדת היו ספינת הדגל לשוב הארץ וסמל להצלחת הרעיונות הסוציאליסטיים. השאיפה להתנתק מכבלי העבר של הגלות האירופית וההתייחסות לקיים כאל לוח חלק, בשילוב האוכלוסיה הגדלה והולכת בשל גלי העליה האדירים, הביאו את ההנהגה הלאומית לפתרונות בנייה חסכוניים ומהירים, דחופים בחיוניותם. במקביל עלה הצורך להקים יישובים חדשים ושכונות 'יש מאין' ולשלב ביישובים קיימים מוסדות שלטון, תרבות, חינוך, מחקר ודת, מהמבנה הבודד ועד קריות רחבות היקף דוגמת קרית הממשלה ב-1950, הטכניון ב-1953, אוניברסיטת תל-אביב 1955, אוניברסיטת בר-אילן, מוזיאון הארץ, מוזיאון ישראל.

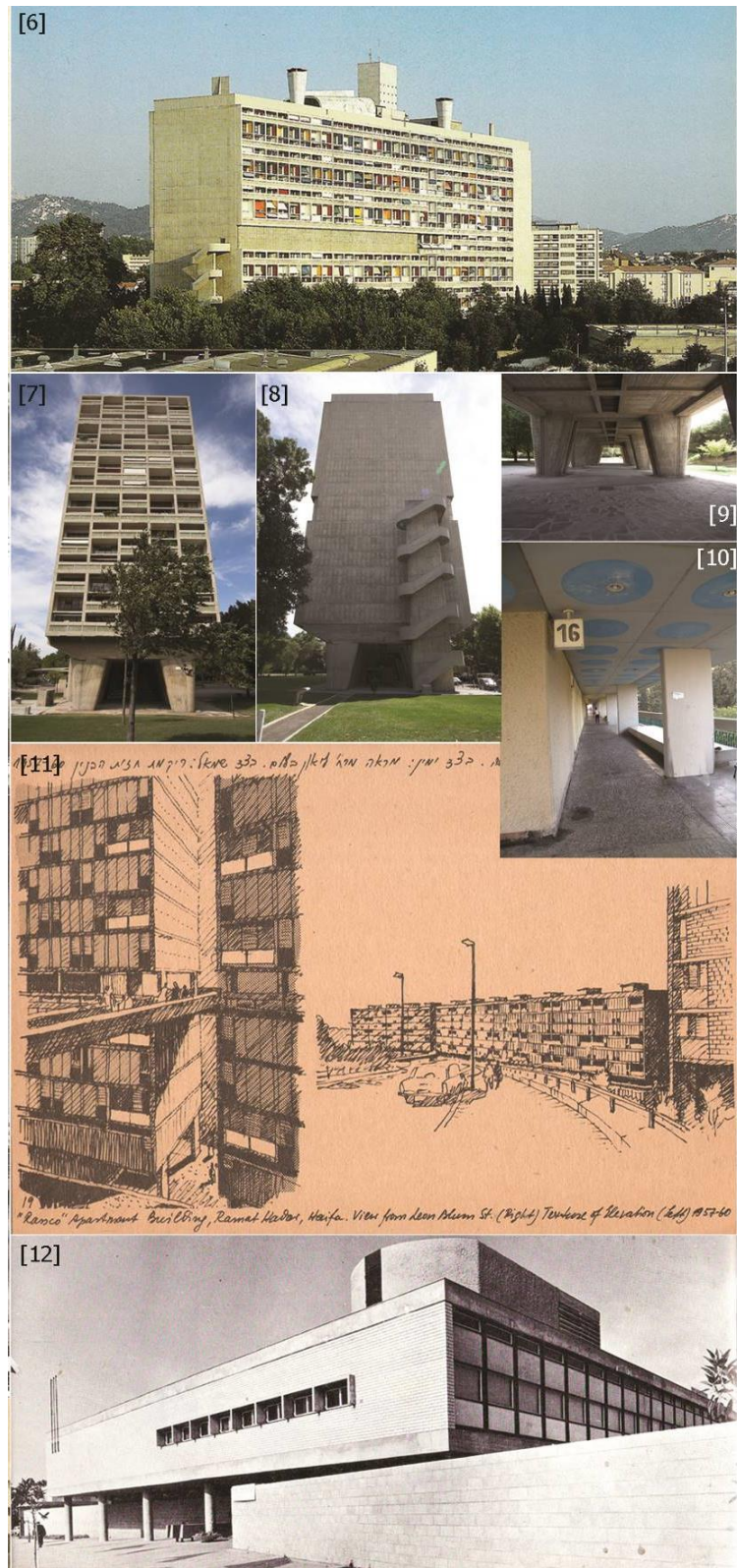
בשנות ה-50 פעלו בארץ שני זרמים שצמחו מתוך הסגנון הבינלאומי. מצד אחד נמשכה הבניה בסגנון הבינלאומי המאוחר, כהמשך ישיר לסגנון הבינלאומי של שנות ה-30, על הצניעות והאיפוק שאפיינו אותו, ואשר התיישבו עם אתוס בניית חברה ועם. מצד שני אומץ בחום הברוטליזם, אשר נתפס כאמיתי, פשוט וישיר וכקונטרה למודרניזם הלבן של

שנות ה-30 וה-40 וגויס ל"שירות לאומי"³⁸⁶. אברהם יסקי³⁸⁷: "זו היתה התקופה שאחרי מלחמת העולם השנייה וכולנו האמנו בארכיטקטורה שתבנה את העולם מחדש... הארכיטקטורה המודרנית היתה סוציאליסטית במהותה ואדריכל רציני לא היה מעז או להגיד את המלה יפה".

הסגנון המחספס התאים לביטוי ערכי התקופה בהיבט העיצובי החיצוני, ככלי, שאפשר להציג את הבניה ואת איכותה במאסות כבדות, באתיקה וביושרה, ללא התייפיות או הצטעצעות. במישור הרעיוני אפשרו החדשנות והמודרנה להתנתק מהשורשים האירופאיים או ממורשת הבניה המקומית ובה בעת הרעיון השוויוני-חברתי בשיבחו דיבר לה קורבוזיה³⁸⁸ התאים לאווירה הסוציאליסטית שהייתה בארץ והשתלב ברוח המיליטנטית הפטריוטית ששררה בארץ הנלחמת על קיומה. רעיון האדריכלות 'ללא כפפות וללא עניבה', הלים היטב את הארץ. הברוטליזם התפרש כאדריכלות 'גברית' ונועזת והשימוש בבטון החשוף התאים למדי לתנאי האקלים בארץ ולנוחיות בעיצוב החומר באופן יעיל.

אבא אלחנני תיאר³⁸⁹ את התרחבות קהילת האדריכלים בעשורים הראשונים לישראל וצמיחת 'דור המדינה' עמו נמנו בין היתר יעקב רכטר, אלדר שרון ורם כרמי, בניהם של אדריכלי 'גן החיות' זאב רכטר, אריה שרון ודב כרמי, שבבחירה בברוטליזם קראו תיגר על דור האבות שהביא לארץ את בשורת הסגנון הבינלאומי; נחום זולוטוב, שמעון פובזנר ואברהם יסקי, גרשון ציפור, דן איתן, שולמית ומיכאל נדלר. הללו התמודדו בשורה של תחרויות אדריכלים, פרי שיתוף פעולה פורה בין אגודת האינג'נירים והארכיטקטים למשרדי ממשלה, עיריות ומוסדות אקדמיים, אשר אפשרו לאדריכלים צעירים וכשרוניים לפרוץ דרך ולייסד משרדים³⁹⁰.

³⁸⁶ שטרנהל זיוה, 'בניה מחדש', הארץ-מוסף ספרים, 15.8.2007.
³⁸⁷ זנדברג אסתר, 'השנים האפורות הנפלאות', 'הארץ'-מוסף גלריה, עמ' 1ד, 8.4.2007.
³⁸⁸ מענין לציין שבתקופת שלטון מפא"י הסוציאליסטית נהו האדריכלים הישראליים בעקבות לה-קורבוזיה, אף על פי שהוא עצמו היה מקורב לחוגים ימניים עוד בשנות ה-20.
³⁸⁹ המאבק לעצמאות של האדריכלות הישראלית במאה ה-20. משרד הבטחון ההוצאה לאור, עמ' 68.
³⁹⁰ כפי שצוטט האדריכל דן איתן. שילה שני וג'ורג'י ענת, 'האדריכל דן איתן', הארץ-מוסף דה-מארקר, 10.3.2011.



³⁸⁵ אלחנני אבא. (1998). המאבק לעצמאות של האדריכלות הישראלית במאה ה-20. משרד הבטחון ההוצאה לאור, עמ' 56-57.

מופע הסגנון המודרני, הסגנון הבינלאומי המאוחר והברוטליזם בכרמל הצפוני

תקנות הבניה באבן לפיהן הנחה מהנדס העיר חיפה את בוני המבנים בדפנות הרחובות הראשיים – שדרות הנשיא, יפה נוף ושדרות הציונות – משנות ה-50 בשנות ה-60. במרחב הנסקר נראים מגוון עיבודי אבן טבעית – מחיפוי בנדבכים מסודרים בעיבודים מסורתיים (טובה, מסמס, תלטיש) ועד לפרשנות מודרנית לאבן לקט בחיתוך פראי (לפעמים תוך שיבוץ נקודתי של אבנים ניצבות כביפה נוף 91 ועד להנחה אנכית של חיפוי האבן, החותרת תחת מוסכמות הבניה וההנדסה ביפה נוף 37).

חידוש במרחב היה חיפוי באבן מלאכותית (למשל בבתי דב רימר בשדרות הנשיא 42-44, בנין קדמי ששני הבתים העורפיים לו, במרכז המגרש ובחזית התשבי 63-65 – בגמר טיח מחוספס). לצד אלה נעשה שימוש מקומי בחיפוי אריחים יצוקים (במבנים בתכנון האדריכל תיאודור מנקס ברחוב יפה נוף 91א' והסביונים, בהם ביתו שלו).

חורגים מחיפוי האבן רבי הקומות שהוקמו למלונאות: דן כרמל בשדרות הנשיא 83-87 מראשית שנות ה-60 בו נערך חיפוי חלקי בשיש במבנה החנויות לצד מאסה בבטון חשוף, ומלון נוף בשדרות הנשיא 101 מראשית שנות ה-70, בו נעשה שימוש בבטון חשוף מוחלק ומחורץ. במבט רחב יותר – גם בתי הדירות רבי הקומות במעלה דרך הציונות 114 ו-116, מחוץ לגבולות הסקר.

[1-2] שיכון ועד הר הכרמל – התשבי 67, התשבי 67א, התשבי 69, התשבי 69א, התשבי 71 (אדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי ואדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום, 1951-1953) – מראה המבנה לאחר השלמתו. מבט ממזרח למערב על חזיתות הכניסה לפרקים המרכיבים את המבנה בהסטה של יחידות זהות. לכל דירה נקבעה כניסה עצמאית שקועה בעומק החזית, דרך שביל לכניסה התחתונה ודרך גרם מדרגות קווי (ללא פודסט ביניים) בעיצוב נקי. חזיתות האורך לצפון-מזרח נראית במבט פרספקטיבי, ולרוחבן מרפסות פתוחות מעוטרת בתבליט המבוסס על גריד אורתוגונלי. מקור: איגנרסול עמ' 202. [2] פרט מדרגות מקורי במבן.

[3-4] הנשיא 42-44 (בתי דב רימר, אדר' שמואל רוזוב, 1959) – הבנין הקדמי מתוך שלושה בתי מגורים שנבנו על חלקת אורך חופה באבן מלאכותית בשילוב פרטי בטון מחורץ בחזית הקדמית, ניצב על מסד בטון מחורץ בשילוב דופן אבן טבעית לרצועות הכניסה.

[5] שיכון רסקו, הנשיא 60, 62, 62א, 62ב, 1961 – אמת החומר בבטון חשוף, טיח מחוספס, חיפוי אבן טבעית.



בגמר אבן בעיבוד טובזה. במרכז החזית מרחפת מסגרת בטון (במקור בגמר טיח או ייתכן שבטון חשוף) ובמרכזה שבכת בטון, שבעומקה חדר המדרגות מאוורר. [10] התשבי 79 (אדר' דב ישראלי עבור חברת כנעניה בע"מ, 1966) – גרם מדרגות חיצוני מוביל אל כניסה פרטית לדירה בקומה העליונה. משחק אור וצל נוצר הודות לניתוק מהלך המדרגות מהמעטפת.

בגמר המבנה הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות ששוקעו במישורי החזיתות הצדיות ובכרכובים הבולטים מעט ברומן. המשתחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד ומורכבים מאידך, תוך חזרה בין הקומות ובין תיבה לתיבה, אך לא בסימטריה בין דפנות המישור עצמו. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס, טיח חלק וטיח מסורק לצד פריקסטים אורתוגונליים ואבן טבעית. המבנה הקדמי נגרע מהרשימה על אף חשיבותו בשל תהליכי תכנון מתקדמים.

[6] שיכון 'עולה חדש' בתכנון האדריכל שמי אלמוזנינו במורדות הצלבנים, שלהי שנות ה-50 – חיפוי אבן לקט בשיכון בן 16 יחידות, גם בבניינים הרחוקים מדרך הציונות.

[7] יפה נוף 89א (בית פושקר, אדריכלית הלנה טויסטר, 1958) האדריכלית השכילה ליצור מבנה מודרני באופיו מתוך מגבלות הנחיות העיריה. לצד הרשת האורתוגונלית בתכסית ובפרטים, שולב באגף הקדמי גג דו-שיפועי מתכנס כפתרון ביניים בין דרישת העיריה לבנות גג משופע לרצון בוני הבית בגג שטוח.

במבנה נעשה שימוש בחומרים אופייניים לתקופה – בטון מטויח ופלדה (בעמודים) בשילוב גמר אבן בהתאם להנחיות העיריה, בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה אופייני למודרניזם בארץ (באגף הקדמי) לצד נדבכים מסודרים בחיתוך ישר זווית (באגף העורפי).

[8] יפה נוף 60 (אדריכל דוד ויטמן, 1957) – שולבו מרבדי פריקסטים (בשילוב פריקסטים רבועים חלולים ופסים מלבניים) וסביבם מסגרת סימטרית מאבן בעיבוד תלטיש. המעטפת רוכנת על נישת הכניסה לחדר המדרגות בחזית מזרח.

[9] דפנה 3 / יפה נוף 64 (בתכנון אדריכל דוד ויטמן, 1959) – הכניסה למבנה במרכז חזית מזרח. בבסיס המבנה מסד בגמר אבן לקט נסורה ומעליו גוף המבנה בגמר אבן בעיבוד טובזה. במרכז החזית מרחפת מסגרת בטון (במקור בגמר טיח או ייתכן שבטון חשוף) ובמרכזה שבכת בטון, שבעומקה חדר המדרגות מאוורר.

[10] התשבי 79 (אדר' דב ישראלי עבור חברת כנעניה בע"מ, 1966) – גרם מדרגות חיצוני מוביל אל כניסה פרטית לדירה בקומה העליונה. משחק אור וצל נוצר הודות לניתוק מהלך המדרגות מהמעטפת.

בגמר המבנה הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות ששוקעו במישורי החזיתות הצדיות ובכרכובים הבולטים מעט ברומן. המשתחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד ומורכבים מאידך, תוך חזרה בין הקומות ובין תיבה לתיבה, אך לא בסימטריה בין דפנות המישור עצמו. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס, טיח חלק וטיח מסורק לצד פריקסטים אורתוגונליים ואבן טבעית. המבנה הקדמי נגרע מהרשימה על אף חשיבותו בשל תהליכי תכנון מתקדמים.

[6] שיכון 'עולה חדש' בתכנון האדריכל שמי אלמוזנינו במורדות הצלבנים, שלהי שנות ה-50 – חיפוי אבן לקט בשיכון בן 16 יחידות, גם בבניינים הרחוקים מדרך הציונות.

[7] יפה נוף 89א (בית פושקר, אדריכלית הלנה טויסטר, 1958) האדריכלית השכילה ליצור מבנה מודרני באופיו מתוך מגבלות הנחיות העיריה. לצד הרשת האורתוגונלית בתכסית ובפרטים, שולב באגף הקדמי גג דו-שיפועי מתכנס כפתרון ביניים בין דרישת העיריה לבנות גג משופע לרצון בוני הבית בגג שטוח.

במבנה נעשה שימוש בחומרים אופייניים לתקופה – בטון מטויח ופלדה (בעמודים) בשילוב גמר אבן בהתאם להנחיות העיריה, בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה אופייני למודרניזם בארץ (באגף הקדמי) לצד נדבכים מסודרים בחיתוך ישר זווית (באגף העורפי).

[8] יפה נוף 60 (אדריכל דוד ויטמן, 1957) – שולבו מרבדי פריקסטים (בשילוב פריקסטים רבועים חלולים ופסים מלבניים) וסביבם מסגרת סימטרית מאבן בעיבוד תלטיש. המעטפת רוכנת על נישת הכניסה לחדר המדרגות בחזית מזרח.

[9] דפנה 3 / יפה נוף 64 (בתכנון אדריכל דוד ויטמן, 1959) – הכניסה למבנה במרכז חזית מזרח. בבסיס המבנה מסד בגמר אבן לקט נסורה ומעליו גוף המבנה בגמר אבן בעיבוד טובזה. במרכז החזית מרחפת מסגרת בטון (במקור בגמר טיח או ייתכן שבטון חשוף) ובמרכזה שבכת בטון, שבעומקה חדר המדרגות מאוורר.

[10] התשבי 79 (אדר' דב ישראלי עבור חברת כנעניה בע"מ, 1966) – גרם מדרגות חיצוני מוביל אל כניסה פרטית לדירה בקומה העליונה. משחק אור וצל נוצר הודות לניתוק מהלך המדרגות מהמעטפת.



[11-12] התשבי 84 (בית רעות - בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה, אדריכל גדעון קמינקא, 1959) - המבנה המודרניסטי תוכנן בתכנית ח, כשלאורך כל אגף מסדרון פונה לחלל החוץ מצד אחד, וחדרים לאורכו. במסדרון הפונה לרחוב נעשה שימוש בפריקסטים להקמת הקיר לרחוב המאפשר מבט מהפנים אל חורשת אורן הסלע בדופן רחוב התשבי תוך שמירה על הפרטיות במסדרון.

[13-14] התשבי 112 (אדר' ד"ר ניסן מסלובטי, 1972) - שבכה תוחמת חצר שירות פנימית בעורף הבנין. [13] פרט עמוד דרום-מזרחי, רצועה אופקית של קורת קומה א' וטיח מחוספס, על רקע אריחי טראצו בגוון בהיר בריצוף קומת העמודים. [15-16] הנשיא 93-93א (בית דירות וגלריה עבור א. ברגמן בע"מ, אדריכל שלמה גלעד, 1969) - פרט חזית דרום של בית הדירות מורכבת מרצועות אנכיות של חיפוי אבן, חלונות אנכיים ושבכות מרפפות דקיקות המורכבות על עמודוני ברזל. שלוש קומות המגורים תחומות בין קורות בטון יצוק.

[17] מלון דן כרמל בתכנון האדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב, 1959-1963. הכניסה למלון הודגשה באמצעות גגון בטון חשוף על עמודים מרכזיים, בשיבוץ מוזאיקה בגוון ברונזה (בה נעשה שימוש גם בחזית מבנה החנויות ובחלל הפנים).

[18] מבנה החנויות במלון דן כרמל נבנה בשילוב בטון חשוף וחיפוי שיש. מעל גובה הגגון יצוק הבטון נבנה קיר גלי בהנחה אופקית של רצועות שיש בנדבכים משתנים, וברומו כרכוב קווי מבטון חשוף.

[19-21] הרונדו בטיילת לואי, פרט ממכלול

מלון דן כרמל. המבנה העגול הוקם בבטון חשוף מוחלק בשילוב הדגשות רדיאליות של המעגל המרכזי והטבעת החיצונית באמצעות הנחת קורות היציקה כקרניים מהמרכז הגיאומטרי. המעטפת הגלילית אוורירית בזווית התצפית לנוף ומוקפת פריקסטים מלבניים שבמרכזם נגרע גליל.

[22-23] הנשיא 101 - מלון נוף, אדריכל שמואל רוזוב ואדריכל ארי רוזוב, 1971-1975 - הקצה הצפון-מערבי של החזית הראשית לשדרות הנשיא ומבט מקוצר על החזית הצפון-מערבית. קומת הגג 'הושלמה' לתכנית המבנה באופן המשקף את הסביבה. הרשת הקונסטרוקטיבית באה לביטוי בגמר בטון מוחלק בחלוקה לתאים-תאים בכל קומות הביניים. בכל תא שני 'חריצי' חלונות צדיים לכל הגובה, וביניהם משטח בטון בהיר מחורץ אופקית ו'חריצי' חלונות צרים לכל גובה התא בצדדיו ומילוי התווך בבטון חשוף בהיר מחורץ אופקית.

צילום [22] ללא פרטים, מקור: עו"ד אילן גולדברג.

[24] התשבי 92 (תפארת ישראל, אדריכל א. י. סלובס, 1953) - מבט לדרום-מערב בתוך אולם התפילה. החלל מסודר במערך סימטרי של כל חזית בפני עצמה. התקרה כמו מרחפת מעל החלל בניתוק באמצעות עמודים דקיקים וקומת תאורה - המוסיפה לחלל ענין (כפי שניתן לראות בהיטל הפרזול והאור בצילום ובמקור, לפני השחתת הזיגוג, הוסיפה גם צבע. לצד הגג

הדומיננטי בחלל הפנים, בגובה העין שולבו פתחים קשורים במערך סימטריה שמרני בחזית לרחוב התשבי בצפון-מזרח. המבנה נגרע מהרשימה על אף חשיבותו בשל תהליכי תכנון מתקדמים.

3.9 מתכננים מובילים בשכונה

פרישת הבניה לאורך 120 שנים מאפשרת לבחון את הטרינספורמציה בטכנולוגיות הבניה ובסגנונות האדריכליים גם על-פני רומה של אדריכלים בודדים הנע בין הסגנון הבינלאומי המוקדם והסגנון הבינלאומי המקומי בשנות ה-30 וה-40, דרך המודרניזם ועד לברוטליזם על-פני שנות ה-50-70. המרחב המשותף, יהודי / ערבי בתקופת המנדט שיקף מסורות בניה לצד שיתופי פעולה בין לקוחות לאנשי מקצוע.

3.9.1 שמואל רוזוב וארי רוזוב³⁹¹

ככל הנראה האדריכל הדומיננטי ביותר במרחב הנסקר, מהפוריים ביותר במרחב החיפאי בכלל, שהקריירה המקצועית שלו בארץ נפרשה על פני שבעה עשורים ממחצית שנות ה-20 ועד לשנת 1975, והדהדה תקופה נוספת לאחר מותו באמצעות בנו ושותפו האדריכל ארי רוזוב. בהתאם מקיפה עבודתו של רוזוב האב, בייחוד בשקלול עבודות הבן, מבנים בסגנון הבינלאומי המוקדם, בינלאומי מקומי, רומנטי, מודרני, ברוטליסטי.

האדריכל שמואל רוזוב Rossof נולד ברוסיה בשנת 1900 למשפחה ציונית ידועה. אביו ישראל רוזוב היה מראשוני המפלגה הרוויזיוניסטית, עוזרו של זאב ז'בוטינסקי, ציר בקונגרסים הציוניים וחבר בועד הצירים.

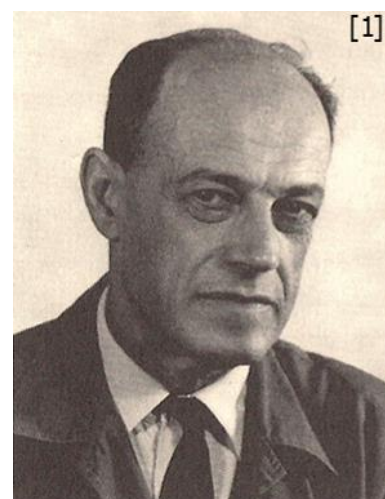
בשנת 1917 עקרה המשפחה מרוסיה לאנגליה, שם למד שמואל בביה"ס הממלכתי לאמנות וטכנולוגיה בלונדון בשנים 1917-1922. לאחר שהוסמך כאדריכל ומהנדס השתלם תקופה בברלין, שם הכיר את רבקה (ילידת ריגה), נשא אותה לאשה ובשנת 1924 עלה עמה ארצה.

בחיפה התקבל שמואל לעבוד במחלקת התכנון של חברת החשמל הארצישראלית (חחא"י) תחת המהנדס שמואל דוד סורסקי, והיה שותף לתכנון תחנות השנאה, תחנת הכח בנהריים כולל תחנת הרכבת, הבית הלבן ומבנים נוספים. אמנם רוזוב כיהן במשרד התכנון של חברת החשמל שנים בודדות, אבל קשרי העבודה (וככל

הנראה גם קשרי הרעות) עם משפחת רוטנברג ופקידים בכירים בחברה נמשכו שנים ארוכות, ובאו לביטוי גם בשני פרויקטים שתכנן בכרמל הצפוני: בית פנחס רוטנברג ובית ד"ר פיניה ואברהם (המבנה הוסב לביה"ח 'אמהות' לאחר פירוק השותפות בין ד"ר רוטנברג לד"ר מאיר בביה"ח מולדה).

בשנת 1930 פתח משרד פרטי, כשבחלק מהתקופות עבד עם שותפים (סורסקי, גינזבורג). רוזוב היה בעל קו אדריכלי ייחודי, ששילב מודרנה עם השפעות היסטוריציסטיות והשפעות אר-נובו. בעשורים האחרונים לחייו הושפע כאחרים מהמודרניזם והברוטליזם, באופן שניכר בפרויקטים אדריכליים שתכנן – משנת 1952 ואילך יחד עם בנו ארי, שסיים לימודיו בטכניון³⁹². חוט השני העובר לאורך חמישה עשורי פעילותו הוא ההקפדה על פרטים מרמת התכנון הכולל והפונקציונלי, דרך פרטי בנין הכוללים בין היתר משרביות, מעקות, דלתות, אדניות וגופי תאורה, ועד לחשיבה על פיתוח השטח כולל גדרות, שערים, טראסות ופרטי גן.

³⁹¹ אנטוקולסקי נגה, נכדת האדריכל רוזוב, ראיון טלפוני 27.4.2011. צוי דריה. (2007). שורשיו של האדריכל שמואל רוזוב, סנקט-פטרסבורג – לונדון – חיפה. חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, הטכניון.
³⁹² עוד כסטודנט ניגש ארי עם אביו לתחרות לתכנון מצבה לחללי חיפה, והצעתם זכתה בפרס שני (בפרס הראשון זכה אינג' אדר' יהודה ק. אונגר). 'מודעה מס' 4/50, על המשמר 12.4.1950 עמ' 5.



[1]

בשנת 1942 התגייס לצבא הבריטי כמהנדס אזורי ושימש בתפקיד עד שנת 1945, במקביל לפרקטיקה הפרטית במשרדו. במלחמת השחרור היה מהנדס בחיל האוויר ועיצב את דגל החיל לקראת ביקור מפקד החיל אהרן רמז בבסיס רמת-דויד.

בשנות ה-60 היה חבר בצוות מומחים שכנס ראש עיריית חיפה דאז אבא חושי לתכנון תכנית המתאר חיפה. בשנת 1970 הצטרף לוועד הציבורי לשמירת איכות הסביבה, שנוסד ביוזמת מהנדס הטכניון³⁹³.

כבן למשפחה רוויזיוניסטית היה פעיל בבית"ר³⁹⁴ וכן היה פעיל בליגה למניעת כפיה דתית³⁹⁵, לצד פעילותו המקצועית בסניף חיפה של אגודת האינג'ינרים והאדריכלים בארץ ישראל (א.א.א.י), שהיה מראשיה מראשית דרכו המקצועית.

נפטר בשנת 1975.

פרויקטים ידועים בתכנון שמואל רוזוב וארי רוזוב בכרמל הצפוני:

התשבי 112א' – בית ניה סוקולובסקי, 1935 (עם ד. גינזבורג).

הנשיא 89 – בית רות ובריגדיר קולונל פרידריך הרמן קיש, 1935.

הנשיא 95 – בית זבולון קוורטין, 1937.

הנשיא 96 – בית הדירות של שלמה פרידלנד, 1937. נהרס בשנת 2015 ותחתיו הוקם מבנה זר לרוח השכונה ההיסטורית.

הנשיא 69 / יפה נוף 58, בתי לונפיש, 1938.

הנשיא 77 / יפה נוף 68 – בית פנחס רוטנברג, 1938-1941.

התשבי 64 – שינויים בוילה משנת 1934 בתכנון קורט ריינש ופרידריך דוהן, עבור רבקה גרדינגר, 1948.

דה וינצ'י 9 – בית דירות עבור ועד שיכון 'מעונות ארץ', 1952.

דה וינצ'י 12 – בית דירות עבור ועד שיכון 'מעונות ארץ', 1954.

התשבי 88 – בית דירות עבור צבי ולך על מגרש בבעלות קלרה שליט, 1955.

התשבי 98 – מעונות התשבי / בית גרידינגר, 1955. בשנת 1988 הורחב המבנה הנוקדם ונבנתה וילה נוספת במורד החלקה, בתכנון הבן, האדריכל ארי רוזוב.

הנשיא 42-44 / התשבי 63-65 – שיכון עבור דב רימר, 1959.

הנשיא 83-87 – מלון דן כרמל עבור יקותיאל פדרמן, 1960-1963.

הנשיא 101 – מלון נוף עבור חברת גני שולמית, אדר' ארי רוזוב 1971-1975.

הנשיא 81א – בית כיתות בחצר בית רוטנברג, אדר' ארי רוזוב 1981.

מימין [1] רוזוב, מתוך הרברט, היינצה-גרינברג וסוסנובסקי, בשאיפה למצוינות באדריכלות, עמ' 25.

³⁹³ רפפורט שמעון. 'רואים נוף – נושמים רעלים'. מעריב 19.7.1970 עמ' 28.

³⁹⁴ מתואר כמשתתף באסיפת חברי בית"ר בחיפה. הירדן 24.5.1934 עמ' 1.

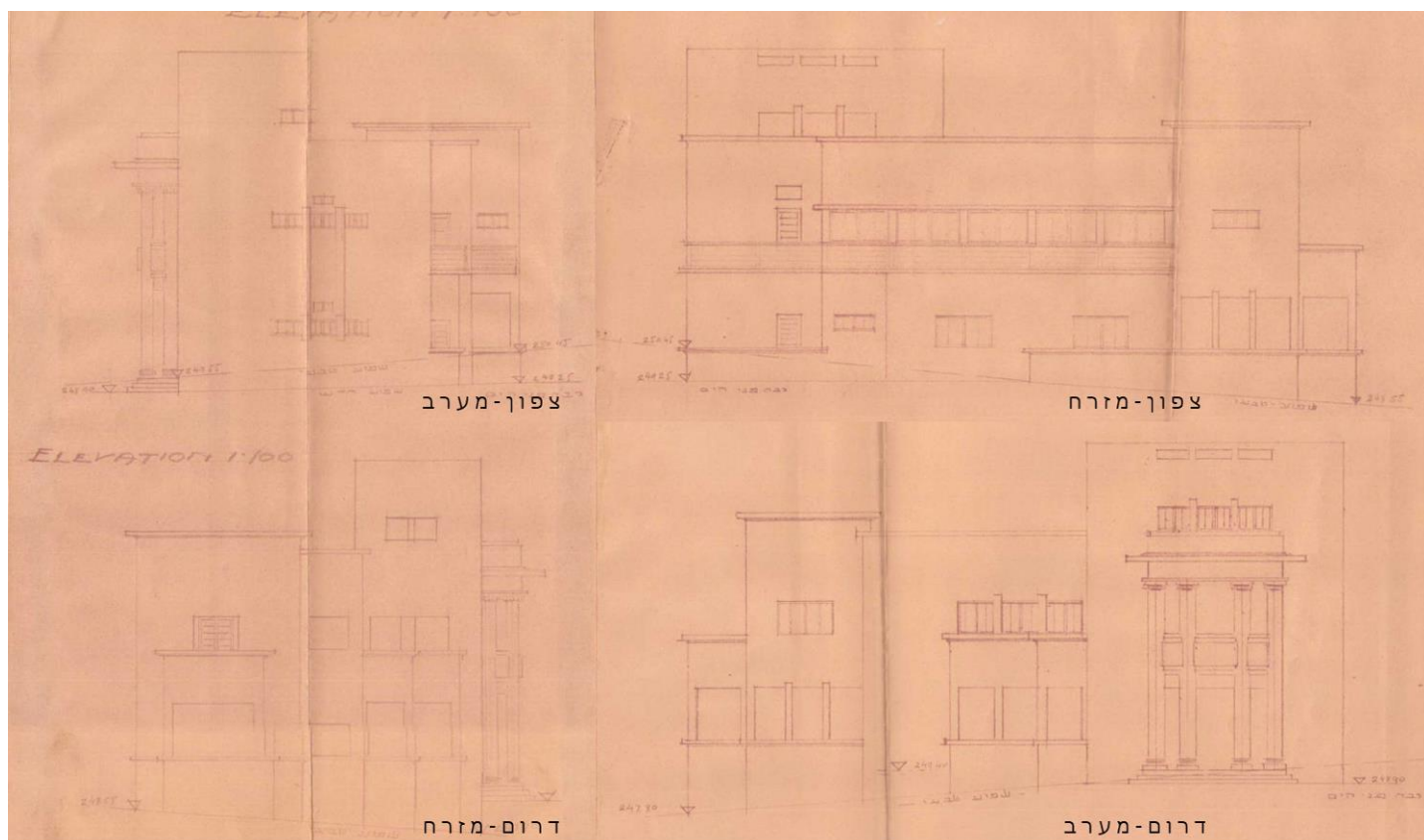
³⁹⁵ 'פילוג בועידה הראשונה של הליגה למניעת כפיה דתית'. הבקר 12.4.1964 עמ' 6.

3.9.2 חיים הארי (H. Harry)³⁹⁶

האדריכל חיים הארי, יליד גליציה 1888, עלה ארצה ב-1906 והשתלם במשרד ברסקי, תחילה בתל-אביב ואחר כך בחיפה בפרויקט הטכניון כמנהל עבודה (מופיע בצילומי הנחת אבן הפינה). בהמשך למד קורס שרטוט בבצלאל מטעם תנועת פועלי ציון. במלחה"ע הראשונה נשלח כנתין אוסטרי לשרת תחת המהנדס מייסנר בפרויקט הרכבת לסואץ. אחרי המלחמה השתקע בחיפה והיה בעל פרקטיקה פרטית (למעט חודשים בודדים בשנות ה-50 אז עבד בחברת הכשרת הישוב) עד אחרית ימיו (בתקופה מאוחרת עבד עם בנו המנוח המהנדס יצחק הארי-הראל מרמת השרון). על אף שלא למד אדריכלות באופן מסודר, קיבל תעודת ארכיטקט מהשלטונות הבריטיים. במסגרת הפרקטיקה הפרטית שפתח עמד בקשרים גם עם הקהילה הערבית – נוצרים, מוסלמים ודרוזים. תכנן בעיר חיפה בין היתר מבנה ברחוב עבאס (מבנה ששימש ככל הנראה קונסוליה), ביאליק 8 בית ידידו חיים אברהם, הציונות 147 – בית דירות בבעלות רפול נאחאס (Rafol Nahas); ישעיהו 3 – בית Kamel Rino; זאב 20 – בית הדירות של Ali Jamal Hadj Ibrahim & (החלפת האדריכל קרל רוף); טשרניחובסקי 14 – בית Kamel Kaldawy (נמצאה תכנית שונה מהקיים בשטח).

פרוייקטים הכלולים בשטח הסקר בכרמל הצפוני:

דה וינצ'י 10, התשבי 66, הנשיא 40 – סדרה של בתי דירות טוריים על חלקת אורך בין ואדי לוטם בדרום לרחוב הצנובר (שדרות הנשיא) בצפון עבור תאופיק רינו (Toufik Renno), 1937-1938. הנשיא 43 / יפה נוף 32 – שינויים (וככל הנראה תכנון – התכנית המקורית לא נמצאה, רק תכנית שינויים) בבית דירות טורי עבור חמד אבו זייד וכמאל רינו (Hamad Abu-Zeid & Kamal Renno).



³⁹⁶ הארי יוסף. בן האדריכל חיים הארי. ראיון טלפוני, 2.5.2011.

הנשיא 50-52 – בית דירות עבור כמאל ומחמד אבו זייד, 1938.

הנשיא 50-52 א' – בית דירות בתכנית בינלאומית ובמאפיינים היסטוריים עבור כמאל ואחמד אבו זייד מרחוב יחיאל בהדר הכרמל, 1938. לא נבנה.

לא נחקרה מהות הקשרים בין מזמני העבודות במגרשים הצמודים ברצועות האורך שבין יפה נוף בצפון לואדי לוטם בדרום, אולם נראה כי מדובר בבני שתי משפחות (רינו ואבו זייד) או משפחה מורחבת אחת.

הנשיא 66 – שינויים במבנה קיים עבור J.N. Attala, 1945. נחרב בשנת 1979 לצורך הקמת בית דירות.

הנשיא 99 – בית דירות תלת-קומתי במנח אורכי מקביל לקווי האורך, עבור פארח סלטי (כנראה ממשפחת השותפים במפעל הסיגריות קרמאן, דיק וסלטי), 1935³⁹⁷.

הנשיא 50-52 א, חזיתות משנת 1938, מתיק בנין 385740 (קנ"מ מקורי 1:100, מובאות ללא קנ"מ). הפרויקט – שלא נבנה – בסגנון בינלאומי מקומי. בדומה לפרוייקטים אחרים שתכנן הארי עבור לקוחות ערביים התאפיין המבנה בשילוב מרהיב בין מאפייני הסגנון הבינלאומי הרחב דוגמת שימוש במילון צורני של קווים ונפחים אורתוגונליים וגיליים, הדגשה אופקית (בגגונים וברצועות חלונות מחוברות בעמודים דקים) לצד קלאסיציזם בולט במרפסת הכניסה המודגשת בדרום-מערב. סביר שבעיני רוחו ראו המזמין והאדריכל שילוב עיבודי אבן, קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבנים וייתכן שגם פרזול צמחי.

3.9.3 שלמה גלעד (גְרוֹמֵט)³⁹⁸

נולד בפולין בשנת 1922 לשרה ושמשון גְרוֹמֵט. בשנת 1930 עלתה המשפחה ארצה, ושלמה ואחיו נכנסו לבית הספר הדתי 'נצח ישראל' בהדר הכרמל. בן 14 התייתם מאמו, שנפטרה ממחלה קשה. בינואר 1938, במאורעות תרצ"ח, נרצח מכדור מרצחים אחיו היחיד אלימלך, חניך בני עקיבא בבית אבולה (משכן הפועל המזרחי בגבול שכונת הדר הכרמל), והוא בן 13³⁹⁹. גלעד המשיך ללימודים בבית מדרש המזרחי למורים דתיים בירושלים וכשסיים – התקבל לטכניון, שם סיים את לימודי הארכיטקטורה בשנת 1945. בתקופת שירותו הצבאי עבר את שמו לגלעד.

בעידודה של אשתו עליזה פתח משרד עצמאי ברחוב פבזר בשכונת הדר הכרמל. במשרדו – שם עבדו לאורך השנים עשרות רבות של עובדים – עסק בפרוייקטים ציבוריים, בין היתר בתנועה הקיבוצית (בין היתר מלכיה וכפר הנשיא), בתכנון ערים, אולמות תרבות ובתי דירות. לאורך השנים תכנן רק שתי וילות – האחת בשכונת דניה בחיפה עבור גד כהן, ידידו מבית המדרש למורים המזרחי (לימים מורה בבית הספר הריאלי), והשניה עבור גְרוֹדְנִי. במקביל לפרקטיקה הפרטית כיהן משנת 1953 כמורה בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון. בשנת 1961 (והוא בן 38) התמנה לדרגת מרצה בכיר ובשנת 1967 לדרגת פרופסור משנה.

משנת 1966 היה חבר במועדון רוטרי חיפה ורעייתו עליזה במועדון אינרוויל חיפה. שניהם התכבדו בתואר יקירי העיר חיפה. נפטר בחיפה בשנת 2005.

פרוייקטים בשטח הסקר בכרמל הצפוני:

הנשיא 36-38 – בית דירות עבור קבוצת 'מסד' (חברה קבלנית לבנין מסדה בע"מ), 1958.

התשבי 126-128 – בית דירות עבור י. גפרי ושות', 1959.

יפה נוף 43 – בית דירות עבור יעקב פריצקר, 1961.

הנשיא 93-93 א – בית דירות וגלריה עבור א. ברגמן בע"מ, 1969.

הנשיא 109 – מגדלי פנורמה עבור חברה לפיתוח יפה נוף, שיתוף פעולה עם ישראל קומט, 1972-1986.

³⁹⁷ תיק בנין 356869 מינהל הנדסה חיפה.

³⁹⁸ קרלין עמירה, בת האדריכל שלמה גלעד. ראיון טלפוני 25.7.2018.

³⁹⁹ 'נתמנו מרצים בכירים בטכניון'. מעריב 20.3.1961 עמ' 8.

³⁹⁹ 'אישים ומוסדות'. הצפה 21.2.1967 עמ' 6.

³⁹⁹ פינגר ר. 'מתי ייבנה בית להפועל המזרחי?'. הצפה 19.5.1938 עמ' 3.

3.9.4 אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום

לא ניתן לתאר את הכרמל הצפוני ללא תרומתם הניכרת של מילר-בלום לנוף המרחב, מבינוי פרטי למגורים, דרך מבני ציבור ועד למרחבים נופיים שהם נוף תרבות מרכזי הכרמל. בין עבודותיהם בשטח הסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו (יש לציין כי משרדם פעל ברמת התשבי, שם אף התגורר בלום, והשניים תכננו בעיר כולה עשרות פרויקטים).

צבי מילר – קורות חיים

החל את דרכו המקצועית כגנן בקיבוץ טירת צבי (שם תכנן שדרה נפלאה), משם יצא לאנגליה ללמוד אדריכלות נוף. עם שובו לארץ בשנת 1948 שימש שנים אחדות בתפקיד ראש מחלקת הגנים של ראשון לציון. בשנות ה-50 המוקדמות כיהן תקופה כאדריכל הגנים של המועצה המקומית קרית ים ותכנן את גן הנרייטה סולד בשטח של 60 דונם⁴⁰⁰. בשנות ה-50 המוקדמות התקבל לתפקיד מנהל מחלקת הגנים של עיריית חיפה תחת ראש העיר אבא חושי, שהיה בעל רגישות לירק ולנוף. במהלך כהונתו בעיריית חיפה יזם חוק עזר עירוני לכופר עץ, שהיה בסיס לתקנה 89 של פקודת היערות. משנות ה-50 המוקדמות לימד צבי מילר בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון⁴⁰¹, והמשיך בכך גם במקביל לפרקטיקה המשותפת שפתח עם משה בלום. היה ממייסדי איגוד אדריכלי הנוף בישראל ואף כיהן כיו"ר האיגוד. בשנות ה-50 הצטרף כחבר לאיגוד אדריכלי הנוף העולמי IFLA, ייצג את ישראל בכנסים⁴⁰² ואף עמד בראש הארגון העולמי בשנים 1982-1986.

משה בלום - קורות חיים

בעבודתו במחלקת הגנים של עיריית חיפה החל בעבודה המשותפת עם צבי מילר.

משרד מילר - בלום⁴⁰³

בשנות ה-50 עמד צבי מילר בראש מחלקת הגנים של עיריית חיפה, שם עבד גם משה בלום. השניים החלו לשותף פעולה בפרוייקטים פרטיים, תחילה במשרה חלקית מתוך דירת מגוריו של מילר בקרית ים ובהמשך במשרד ייעודי בשכונת רמת התשבי, שם ממשיך לפעול המשרד עד היום. המשרד שיתף פעולה עם האדריכל פרופסור אל מנספלד בעשרות פרויקטים, בהם שיכונים רבים, וייתכן שעל רקע זה התוודע גם גתאי, שותפו של מנספלד מעל עשור, אל מילר-בלום, וציוות אותם לפרויקט המתועד.

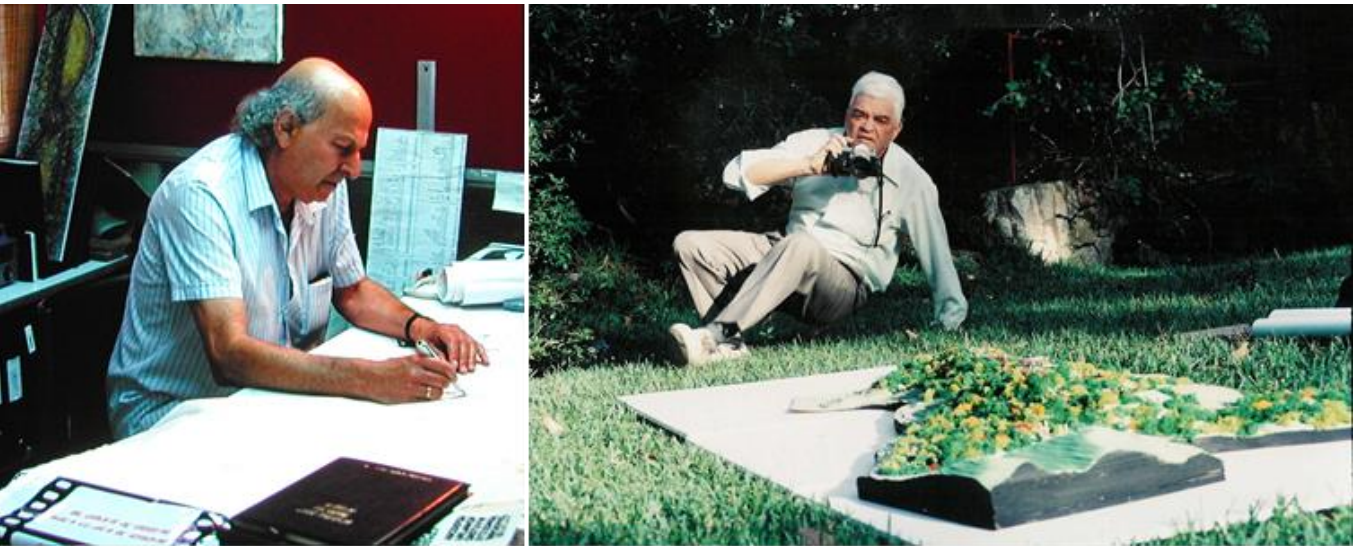
⁴⁰⁰ 'במועצה המקומית קרית-ים'. הצפה 14.4.1953 עמ' 3.

⁴⁰¹ 'במועצה המקומית קרית-ים'. הצפה 14.4.1953 עמ' 3.

⁴⁰² "אדריכל הגנים צבי מילר, מן המחלקה לדרכים וגנים של עיריית חיפה, חזר זה עתה מן הקונגרס הרביעי של הפדרציה הבינלאומית של אדריכלי גנים ונוף שנערכה בווינה, בו ייצג את מדינת ישראל. ...זו הפעם הראשונה שישראל השתתפה בקונגרס." 'ישראל השתתפה בקונגרס אדריכלים'. חרות 19.7.1954 עמ' 2.

⁴⁰³ הערך מילר בלום בויקיפדיה.

אמיר בלום, ראיון טלפוני ביום 28.5.2018.



מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי, 1950.

אחרי מלחמת ששת הימים, לבקשת ראש העיר טדי קולק, נפתח סניף של המשרד בעיר ירושלים לטיפול בירושלים המאוחדת. סניף זה נסגר בשנת 2011. בשנת 1972 נפתח סניף תל-אביב של המשרד ובאותה שנה הצטרף לעבודה יורם מילר, בנו של צבי, שסיים לימודי אדריכלות נוף בארצות הברית. בשנת 1982 הצטרף למשרד אמיר בלום, בנו של משה. המשרד פועל בניהול יורם מילר ואמיר בלום.

פרויקטים בשטח הסקר

הנשיא 84-94 / התשבי 101-103, 106-108 – שיכון הצנובר עבור הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע (אדריכלים פרופ' אל

התשבי 67, 69, 67א, 69, 71 – שיכון ועד הר הכרמל (אדריכלים פרופ' אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי), 1951-1953.

הנשיא 83-87 – מלון דן כרמל עבור יקותיאל פדרמן (אדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב), 1960-1963.

התשבי 89 / יפה נוף 80 – משעול טיקוטין עבור עיריית חיפה, (אדריכל פרופ' אל מנספלד), 1987.

גן האם עבור עיריית חיפה, 1951 ואילך.

גן החיות והמכון הביולוגי עבור עיריית חיפה, שנות ה-50 ואילך כולל שיפוץ משמעותי בשנת 2000.

טיילת לואי עבור עיריית חיפה,

שדרות הציונות / שניים בנובמבר – גן הפסלים עבור עיריית חיפה, שנות ה-80-70.

מימין: צבי מילר לצד מודל. משמאל: משה בלום בשעת עבודתו. באדיבות אדר' נוף אמיר בלום.

3.9.5 ד"ר אינג' גדעון קמינקא⁴⁰⁴

קמינקא (1904-1985), נולד בווינה לקלרה בת העו"ד ד"ר דוד לוי ולרב ד"ר אהרן קמינקא, בבית ציוני-דתי שרבתה בו עבודת הציבור. האב שימש סופר ומתרגם (ואף קיבל את פרס טרשניובסקי מעיריית תל-אביב עבור תרגומים מהספרות הקלאסית). גדעון השתלם בבית הספר הטכני הגבוה (Technische Hochschule) בעירו בין השנים 1923-1927 והמשיך ללימודי דוקטורט. לאחר התנסות מקצועית פעילה, ולאחר ביקורים בארץ בשנים 1926 ו-1929, עלה לארץ בשנת 1933 והתיישב בחיפה.

בין הפרויקטים הידועים שתכנן – בית השעון בקרן הרחובות הרצל וביאליק בהדר הכרמל, בית משרדים ודירות בתכנון גמיש. בבנין, שנבנה בשנים 1934-1936, פעל קפה שניר וכן משרדו של קמינקא עצמו.

משנות ה-50 המוקדמות ועד שלהי שנות ה-70 כיהן כחבר מועצת העיר מטעם מפלגת ל"ע, ליברלים עצמאיים במסגרת כהונתו שימש בועדה מיוחדת, שהחליטה⁴⁰⁵ להעביר את פסלי אורסולה מלבין לגן 'פאר נוף' במעלה שדרות הציונות בשנת 1975 (לאחר שועדה בהרכב פרופ' מנספלד שללה את ערכן לתצוגה), היה מעורב בעיצוב

⁴⁰⁴ אהרן קמינקא. תדהר דוד. האנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובוניו. כרך 3 עמ' 196-198.

המרכז למחקר מורשת האדריכלות בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון. קטלוג ועריכה שירה וילקוף, יולי 2017.

⁴⁰⁵ בן-צבי ראובן. 'ועדה המליצה להעביר את פסלי א. מלבין לחיפה'. מעריב 20.2.1975 עמ' 7.

דמות העיר וסביבתה⁴⁰⁶. שימש חבר קורטיון המוזיאון היפני⁴⁰⁷ תחת היו"ר פליקס טיקוטין (ולצד ד"ר ראובן הכט, מהנדס העיר ונציגי רשויות). במקביל היה פעיל באיגוד האדריכלים ואף ייצג את ישראל במשלחת אדריכלים לקונגרס החמישי של האיגוד הבינלאומי של הארכיטקטים במוסקבה בשנת 1958⁴⁰⁸.

פרוייקטים בתכנונו בשטח הסקר בכרמל הצפוני:

התשבי 72-התשבי 74 – ארבעה מבנים במסגרת שיכון ועד הר הכרמל, 1953. קמינקא אף ייצג את ועד התיישבים בתהליך התכנון, ועם האכלוס נכנס להתגורר באחת הדירות מתוך ה-20 במבנן שתכנן. התשבי 84 –בית רעות - בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה, 1959 והרחבתו בתוספת בדרום-מערב בשנת 1965. השפעתו קמינקא על מרחב הכרמל הצפוני ומורדותיו היתה עצומה מעבר למבנים בתכנונו, למשל במעורבותו בקבלת ההחלטות על הקמת רבי הקומות, בחברותו בועדה שהקימה את גן פסלי אורסולה מלבין במעלה שדרות הציונות.

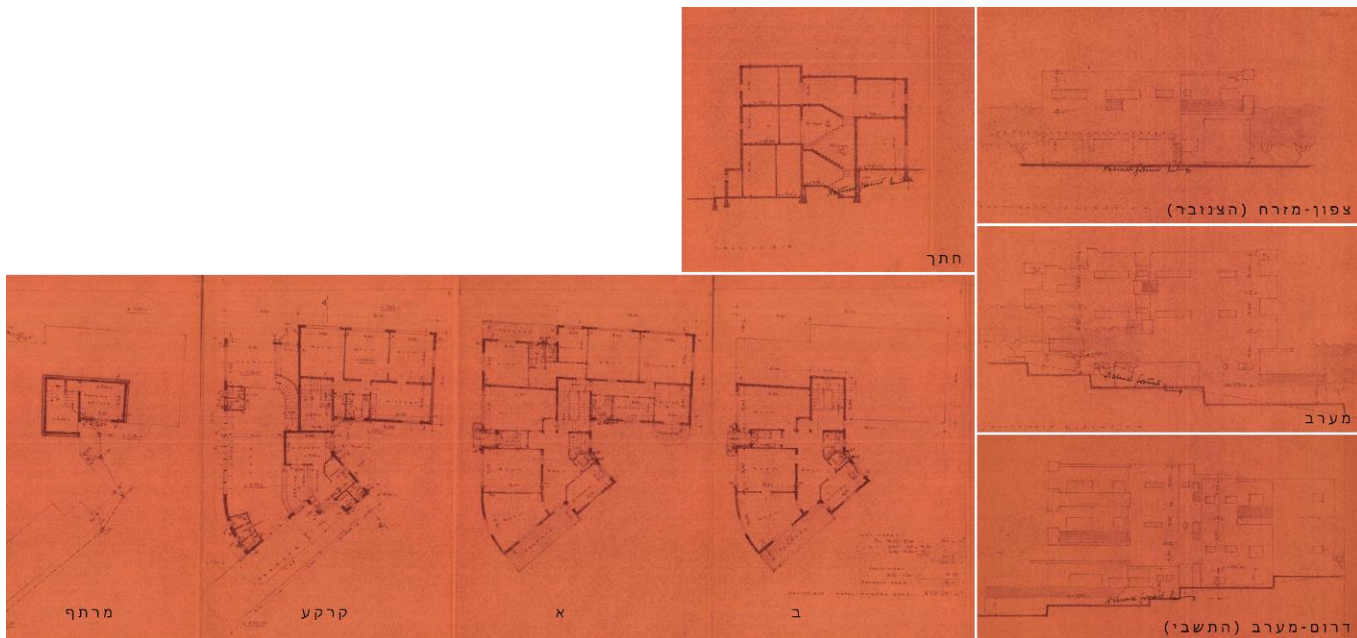
3.9.6 קורט ריינש (Reinsch)

התגורר בקרית ים ונפטר בשנת 1952 בחיפה⁴⁰⁹. שיתף פעולה עם האדריכל פרופסור אדולף ראדינג בין היתר בתחרות לתכנון הגדה הדרומית של דרך המלכים (העצמאות). פרוייקטים הכלולים בשטח הסקר בכרמל הצפוני: התשבי 62 – בית ד"ר רחל ואינג' שמואל סליצן, 1936. התשבי 64 – בית ולטר ריכטר, 1934 (בשיתוף עם פרידריך דוהן).

התשבי 86 / עין גדי 8 – בית לאו יהודה ויינשנק, 1946 (בשנת 1959 נערכו שינויים על-ידי אינג' דב ישראלי). הנשיא 114 – לפי תיק בנין 374855, בשנים 1937-1938 נערכו שתי הצעות לתכנון במגרש (הנשיא 110 והתשבי 115) מטעם הכרמלמיסיון על-ידי האדריכלים קורט ריינש ואדולף ראדינג, גרסא ראשונה שכללה מגורים ובית קפה, והגרסא המאוחרת שכללה מגורים בלבד - שתיהן לא מומשו.

לפי גרסת 1937 (התקבלה בעיריה ב-16.12.1937) המבנה הבינלאומי המרהיב השתרע על כל שטח המגרש הטרפזי, הסמוך לקרן הרחובות התשבי והצנובר, ואשר מקוויהם נגזרת תכסית המבנה. במבנה הסמוך למרכז המלונאות ולמרכז המסחרי המתהווה, שולב לצד מגורים בקומות העליונות – גם חלל כפול קומה בקומת הקרקע לאולם בית קפה, ובקומות העליונות דירות מגורים. תכסית המבנה נגזרה מקווי הבנין, ובהתאם כללה עיקול קשות במערב לצד קירות ישרים. מילון הצורות הבינלאומי בא לביטוי גם בפרטי הבנין כגון אשנבים עגולים וייתכן שגם פרטי מיקרו נוספים.

גרסת 1938 (3.8.1938) תוכננה ללא בית הקפה בגרסא המוקדמת, בתכסית אורתוגונלית (ללא העיקול בדרום-מערב), בקווים דומים של החזיתות לגרסא המוקדמת. לגרסת 1938 הוענק היתר בתאריך 25.10.1938. במגרש בצירוף המגרשים ממזרחו, הוקם בשנת 1956 שיכון בן ארבעה בתי דירות בתכנון האדריכל משה גרשטל עבור דירות הכרמל חברה לבניה בע"מ. המבנה הצפוני בחלקה נהרס בשנת 2014 לצורך פרויקט זר לרכס הכרמל. משמאל: מהדורת 1937 לבניין שלא הושלם בשדרות הנשיא 114.



3.9.7 מקס לב⁴¹⁰

מקס לב (Max Loeb), קאסל 1901 – חיפה 1962. חניך תנועת הבלאו-וייס תלמיד אדריכלות במינכן ובדרזדן, ובוגר בית הספר Technische Hochschule בדארמשטאדט בשנת 1925. עלה לארץ בהזמנת האדריכלים הקר וילין והתיישב במשרדם בירושלים. לאחר תקופה קצרה שעשה בגרמניה, שב לירושלים ובשנת 1934 עקר עם רעייתו לחיפה בעקבות מינויו למתכנן המרכז המסחרי החדש בעיר. פרוייקטים הכלולים בשטח הסקר בכרמל הצפוני: חורשה 7 – בית ד"ר חסקל, 1936.

הנשיא 54-הנשיא 56 – שיכון עבור יחזקאל נתניאל, 1950.

התשבי 109 – בית דוד גיגר, 1952.

התשבי 105 – בית דירות עבור דוד גיגר, 1952.

הנשיא 108 – בית ד"ר אופנהיים, 1953.

3.9.8 קרל רוף (Karl Ruff)⁴¹¹

על אף שתכנן בשטח הנסקר מבנה בודד – מובא סיפורו כחלק מהפסיפס האנושי והעדתי בכרמל הצפוני. רוף, יליד חיפה ומוודד בהשכלתו, שב מגרמניה עם תום לימודיו בשנות ה-30, כחבר המפלגה הנאצית (מס' חבר 789372) אליה הצטרף בשנת 1932. במרץ 1933 ייסד רוף את שני הסניפים הראשונים של המפלגה בפלשתינה: בשרונה וביפו. כמייסד ומנהיג המפלגה שמש תקופה קצרה כאיש האימונים הארצי (Landesvertrauensmann) בפלשתינה.

יחד עם E. Weller תכנן מספר בתים בכרמל הצפוני ובשכונת עבאס, בכללם הציונות 96 עבור לואיס נאחאס, הנסקר במסמך זה, בית ג'יריס צהיון ברחוב טשרניחובסקי 7 ותכנון מוקדם עבור בית חאג' אברהים ברחוב זאב 20⁴¹², שניהם באזור סקר כרמל צרפתי ורמת התשבי) ומבנים רבים בשכונת ארד אל מפחרה.

⁴¹⁰ המרכז למחקר מורשת האדריכלות בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון. קטלוג ועריכה שירה וילקוף, פברואר 2017.
⁴¹¹ כנען חביב. (1968). הגייס החמישי. הגרמנים בארץ-ישראל 1933-1945. הוצאת הקיבוץ המאוחד. עמ' 25, 29, 146.
⁴¹² את תהליך התכנון שהחל בספטמבר 1939 המשיך באורטובר אותה שנה חיים הארי, ככל הנראה לאור זהות המתכנן ופרוץ פרוץ מלחמת העולם השנייה.

⁴⁰⁶ כהן מ. 'הר הכרמל – שטח בניה או שמורת טבע?' הבקר 17.5.1963 עמ' 5.

⁴⁰⁷ 'מוזיאון לאמנות יפאנית – בחיפה'. הארץ 26.5.1960 עמ' 2.

⁴⁰⁸ 'יצא למוסקבה'. הארץ 18.7.1958 עמ' 11; 'ד"ר קמינקא על רשמיו מקונגרס הארכיטקטים במוסקבה'. על המשמר 31.8.1958 עמ' 2.
⁴⁰⁹ ילקוט הפרסומים 570 מיום 5.12.1957 עמ' 251.

3.9.9 אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי

פרופ' אדריכל מוניו וינרויב-גתאי⁴¹³

1909 (פולין) - 1970. התחנך בתנועת נוער ובן עשרים הגיע לברלין, שם למד נגרות ועיצוב פנים בבית ספר מקצועי. הידע שצבר בנגרות עמד לזכותו כשביקש להתקבל לבית הספר באוהאוס. בבאוהאוס בדסאו למד תחת המורים וולטר גרופיוס ולודוויג מיס ון דר רוהה, שבמשרדו השתלם משנת 1931 ועד עליית הנאצים לשלטון – אז גורש מגרמניה. במשרדו של מיס ון דר רוהה עסק גתאי בתכנון ובפיקוח על התערוכה הבינלאומית לבניין שארגן מיס ואשר השתתפו בה 16 מהאדריכלים המובילים בעולם. עבד כשנה בשווייץ בשנת 1934 ועלה לארץ ישראל והשתקע בחיפה.

פרופ' אדריכל אל מנספלד

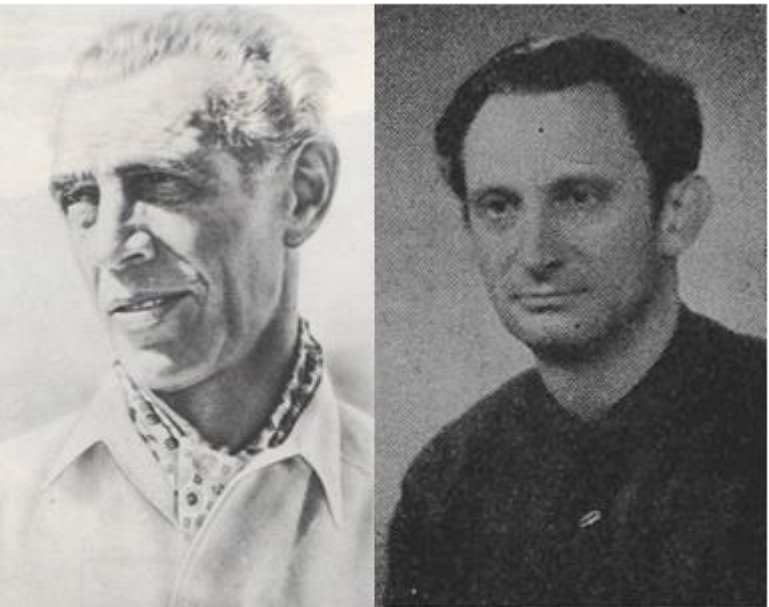
מנספלד (1912-2004) חתן פרס ישראל 1966 עבור תכנון מוזיאון ישראל (עם דורה גד) ויקיר העיר חיפה 2002, דיקן הפקולטה בטכניון. יליד סנט פטרסבורג 1912, שעקר בילדותו לברלין, בה החל לימודיו הגבוהים בשנת 1931. בשנת 1933 עבר לפריז, שם למד ב- L'école special D'Architecture אצל האדריכל August Perret, מחלוצי השימוש בבטון מזוין. בשנת 1935 עלה ארצה ובשנת 1936 פתח משרד עצמאי בחיפה. נפטר בחיפה בשנת 2004. משרדו פעל ברחוב קלר 5, וביתו בשדרות הצבי 2 בכרמל הצפוני (שם תכנן גם את בנין האודיטוריום).

משרד משותף

בין השנים 1937-1959 עבדו מנספלד וגתאי בשותפות במסגרתה תכננו עשרות פרויקטים בהם קיבוצים מהתכנון הכולל ועד לבינוי, שכונות ושיכונים, בתי ספר, מבני פקולטות, מבני תעשייה. ברוח הבאוהאוס עסקו השניים רבות בתכנון שיכונים ובניה קיבוצית. בשנות ה-40-50 תכננו עשרות מבני מגורים, ציבור וחקלאות בקיבוצים שונים. השניים אף תכנון יש מאין קיבוצים שלמים שהבולט בהם הוא הזורע (1943) – שם תכננו לאורך עשור (1944-1956) גם בית תינוקות, בתי מגורים, אגף סניטרי, מועדון נוער, מזכירות, בית הורים, גן ילדים, בית ספר, מרפאה וחדר אוכל. מבנה ייחודי שתכננו בקיבוץ הזורע הוא מוזיאון וילפריד ישראל. קשר מעניין של גתאי לקיבוץ הזורע, היה עיצובו לרהיטים שהוכנו במפעל הקיבוץ⁴¹⁴.

עם קום המדינה התמנה גתאי כראש המחלקה לארכיטקטורה במינהל התכנון – בתקופה שאריה שרון כיהן כראש אגף התכנון במשרד ראש הממשלה. בתפקידו התווה דפוסים ונורמות לתכנון כולל, קבע הנחיות לתכנון מבני ממשלה וציבור, תקנות לבתי דואר, בתי חולים, בתי ספר ובתי משפט. במקביל המשיכו גתאי ומנספלד בפרקטיקה הפרטית בתכנון עשרות שכונות ושיכונים.

גתאי ומנספלד אף היו חברים באגודת המהנדסים, האדריכלים והמודדים ליד ההסתדרות⁴¹⁵.



בשנת 1949 החל לגתאי למד בפקולטה לארכיטקטורה בטכניון, ושימש פרופסור חבר שני עשורים. בתפקידו קידם את העיסוקים בפרטים⁴¹⁶. העיסוק בפרטים והחיפוש אחרי פתרונות טכנולוגיים באו לביטוי בפרויקטים רבים שתכנן גתאי – במשרד המשותף עם מנספלד ובמשרד העצמאי. הצמד הציג לאגף השיכון במשרד העבודה שיטה חדשה של חלוקת חללי דירות באמצעות כתלים פנימיים ניידים, שאמנם היתה ידועה בחו"ל, אך השניים היו הראשונים להשתמש בה בארץ בקנה מידה רחב ואף שיכללו אותה. המיזם החדשני הוזכר בקשת רחבה של עיתונים יומיים⁴¹⁷. מימין: פרופ' מנספלד, צילום מכתבה בעיתון למרחב 29.4.1966. משמאל: גתאי. מתוך: השמשוני אביה. 'אדר' גתאי ז"ל. תוי, 1973 עמ' 45,47.

פרוייקטים בשטח הסקר בכרמל הצפוני בתכנון השותפות ובתכנון משרד מנספלד

המשרד תכננו בשנות ה-50 שני מבנים בולטים בנוכחותם בתחום הסקר: הנשיא 84-94 / התשבי 101-103, 106-108 – שיכון הצנובר עבור הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע (אדריכלות נוף מילר-בלום), 1950. התשבי 67, 69, 69א, 71 – שיכון ועד הר הכרמל (אדריכלות נוף מילר-בלום), 1951-1953. לאחר פירוק השותפות, תכנן משרד מנספלד את הרחבת מוזיאון טיקוטיץ עבור עיריית חיפה, רחוב התשבי 89, 1987.

3.9.10 ד"ר ניסן מסלובטי

ד"ר מסלובטי תכנן בחיפה את קולנוע רון בהדר הכרמל (1963)⁴¹⁸. בשמבור תכנן מספר בתי דירות ברחוב מרגלית (15, 23, 24, 41, 70) והירקון (13, 28). פרוייקטים בשטח הסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו: התשבי 112, בית דירות עבור ג. הופמן - א. שמשינס, 1972. יפה נוף 21, בית דירות עבור א. וינוגרדסקי - צ. קופל, 1959. יפה נוף 28 / הנשיא 49, בית דירות עבור יורשי אליהו ברומברג, 1958.

⁴¹³ אינגרסול ריצ'ארד. (2009). מוניו גתאי-וינרויב: ארכיטקט באוהאוס בישראל. הוצאת בבל (ארכיטקטורות). השמשוני אביה. 'אדריכל גתאי ז"ל'. תוי. חוברת 10, יולי 1973, עמ' 44-47. שרון אריה. 'הארכיטקט פרופסור מוניו גתאי-וינרויב'. אדריכלות, חוברת 1, 1973, עמ' 46-53. ⁴¹⁴ אינגרסול ריצ'ארד. (2009). מוניו גתאי-וינרויב: ארכיטקט באוהאוס בישראל. הוצאת בבל (ארכיטקטורות), עמ' 21. ⁴¹⁵ 'על הקמת מוסד לחקר הבניה והטכניקה'. דבר 28.4.1941 עמ' 4.

⁴¹⁶ אינגרסול ריצ'ארד. (2009). מוניו גתאי-וינרויב: ארכיטקט באוהאוס בישראל. הוצאת בבל (ארכיטקטורות), עמ' 31. ⁴¹⁷ 'כתלים ניידים יאפשרו שינוי פני הדירות'. למרחב 6.8.1956 עמ' 4; קול העם עמ' 4; הצפה עמ' 4; הבקר עמ' 4; חרות 9.8.1956 עמ' 3. ⁴¹⁸ 'קולנוע רון מוקם בחיפה'. חרות 28.3.1961 עמ' 3.

3.9.11 דוד ויטמן⁴¹⁹



⁴²⁵ 'לנוטר' בשנת 1938.

אדריכל וצייר אמן יליד 1904. בשנת 1931 עלה מהונגריה מולדתו, שם היה פעיל בתנועה הציונית לצד לימודי ציור באקדמיה לאמנויות וארכיטקטורה באוניברסיטה הטכנית בבודפשט. לאחר גמר לימודיו השתלם באקדמיה החופשית בפריז ובגרפיקה אצל הרמן שטרוק בחיפה, בה קבע את מושבו. תחילה עבד במפעל נשר, אך פוטר בשל סירובו לעבוד ב-1 במאי. בשנות מלחמת העולם היה ממייסדי ליגה V ואחריה היה פעיל בתנועת הידידות ישראל-ברה"מ⁴²⁰. היה פעיל בארגון 'ההגנה' ובעד הקהילה בחיפה⁴²¹ לצד עבודתו האדריכלית והאמנותית. היה בין חותמי הצהרת הקמת המפלגה הפרוגרסיבית בשנת 1961. פרסם אלבומים בשנים 1933 ו-1955, השתתף בתערוכות קבוצתיות בארץ ובעולם לצד הבולטים באמנים בעשורים הראשונים למדינה (למשל פולין 1960⁴²², בית האמנים בירושלים 1954⁴²³) וערך תערוכות יחיד בארץ (בית ציוני אמריקה 1960⁴²⁴) ובאירופה ודרום אפריקה. שני ציורים שלו נדפסו בחוברת לזכר חללי יערות הכרמל בהוצאת

בחיפה תכנן בנוסף על האמור לעיל בכרמל הצפוני גם את סינמה מוריה (1949, מעל בריכת המים בתכנון אינג' אטינגן משנת 1941), בית הציירים והפסלים על-שם מארק שאגאל (1957) ובתי דירות נוספים (בין היתר ברחוב מסדה 37 בהדר הכרמל ומוריה 35 /הספורט 1 בכרמל).

פרוייקטים בשטח הסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו:

דפנה 3 – בית דירות עבור פוטשניק סטנצקי, 1959.

הנשיא 91 עבור י. מירון, 1955-1957.

יפה נוף 60, בית דירות עבור דב אוירבך, 1957.

דוד ויטמן בצילום מאוסף משפחת האמן. מקור: ויקיפדיה.

3.9.12 שמי אלמוזנינו⁴²⁶

שמואל (שמי) אלמוזנינו (1911-1994) יליד סופיה ובוגר הפוליטכניקום בעירו עלה לארץ בשנת 1933 לערך במסגרת גרעין של השומר הצעיר שהתיישב בקיבוץ מעברות. עזב את הגרעין ללימודים בטכניון בחיפה. בעיר פגש את ריבה רוטברד, עולה מפולין ורוקחת בהכשרתה, שלימים שימשה מנהלת משרדו. במהלך לימודיו עבד כטפסן במושב יקנעם כדי להתפרנס ולצבור ידע מעשי. לאחר סיום לימודיו במחזור י"ב של הטכניון⁴²⁷ יצא עם קבוצת מהנדסים מטעם סולל

⁴¹⁹ 'דוד ויטמן' על המשמר 7.8.1962 עמ' 4.

⁴²⁰ לברכט הנס. 'תערוכת דוד ויטמן ביער ע"ש הצבא הסובייטי'. קול העם 5.5.1965 עמ' 5.

⁴²¹ המשקיף 2.7.1942 עמ' 4.

⁴²² 'תערוכת אמני ישראל תוצג ברחבי פולין'. קול העם 8.2.1960 עמ' 4.

⁴²³ דבר 23.1.1959 עמ' 12.

⁴²⁴ למרחב 8.2.1960 עמ' 3.

⁴²⁵ 'לזכר חללי יערות הכרמל'. דבר 16.12.1938 עמ' 6.

⁴²⁶ אליטה אנדורן. בת האדריכל שמואל (שמי) אלמוזנינו. ראיון טלפוני 19.7.2022.

אשל צדוק. (1998). "הבולגרים" בעיר הכרמל. הוצאת זמורה ביתן.

⁴²⁷ 52' מהנדסים חדשים'. הצפה 26.5.1942 עמ' 4.

בונה לעבדאן שבפרס, שם עבד במשך כשנתיים ~1943-1945. עבד תקופה במשרד הפרופסור קליין, מורו בטכניון. משרדו נדד מדירת המשפחה ברחוב ארלזוורב 17 למשרד ברחוב הנביאים 24 בהדר. המשפחה התגוררה ברחוב ארלזוורב 17 ומשם עברה לבית ברחוב נוגה 4 בכרמליה שהוא בנה ומשם לבית ברחוב יפה נוף 31.

באופן טבעי נשכר אלמוזנינו לשמש מהנדס חברת השיכון של יוצאי בולגריה 'עולה חדש' והיה שותף ברכישת אדמות החברה בקרית אתא ובתכנון שיכון הבולגרים שם – בו התגוררו גם קרובי משפחה וחלק משותפי 'עולה חדש' (בכללם לאו סטרוטי, עבורו תכנן בית ברחוב יפה נוף).

הבת הבכורה אֶלִיטָה אַנְדוֹרן סיימה לימודי אדריכלות בטכניון בשנת 1967 ומיד בסיום לימודיה גויסה על-ידי מוריה פרופ' אביה השמשוני (שכנם מהכרמל) ושוויד לצוות תכנית האב של ירושלים, כך שלא עבדה במשרד אלמוזנינו. הבן עמישי מעוז (1948-2013) למד הנדסת כימיה ולבקשת אביו השלים שנתיים נוספות בהנדסה אזרחית והצטרף למשרד – שנסגר לקראת שלהי שנות ה-80, מספר שנים לפני פטירת אלמוזנינו בשנת 1994.

פרוייקטים בשטח הסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו:

יפה נוף 31 – וילה למגורי משפחת אלמוזנינו, 1957. נהרסה לצורך הקמת בנין אחר בשנת 2020.

יפה נוף 29 – שינויים במבנה קיים משנת 1938 בתכנון בנימין אוראל ויחזקאל זוהר עבור דוד אדירי, 1954.

יפה נוף 33 – וילה עבור שמואל ינאי ולא סטרוטי (תעשיין ופעיל בקהילה היהודית בסופיה, מארבעת השותפים בחברת 'עולה חדש'), 1958.

תכנית חפ/970 ובניין 16 בתי מגורים עבור חברת 'עולה חדש', 1955-1958.

הצלבים 32-34 – בית דירות עבור סיד את גרוסמן, 1972-1973.

פרויקטים נוספים בתכנונו בחיפה:

(1948) בית מגורים ברחוב נוגה 4 בכרמליה, עבור רבקה ואינג' שמואל אלמוזנינו, מרגלית ומנחם לוי ומשה מלמד.

(1949) שיכון קופת חולים ברחוב גולומב בהדר עליון (זכיה בפרס ראשון כעדות בתו)⁴²⁸.

(1952) קניה בתחרות הפומבית לעיצוב דמות העיר התחתית חיפה⁴²⁹.

(1957) תכנית תכנון עיר מפורטת חפ/681 א – עיצוב ארכיטקטוני לכזר מוריה, בשם בעלי הקרקע קריתי, ליפשיץ, אבוטבול ושכטר.

(1955-1958) בית האומן עבור התאחדות בעלי מלאכה ותעשייה זעירה חיפה ברחוב לבונטין 14 בשכונת הרצליה⁴³⁰.

(1963) שיכון ברחוב ניצנים 18 א'-ה' עבור הקבלנים סייד את גרוסמן.

(1966) בית מפ"מ ברחוב ס"ב 5א' בקרית חיים⁴³¹.

(1965) תכנון שכונת יזרעאליה עם האדריכלים שלמה גלעד ואל מנספלד (בכלל זה גם תכנון בית הספר דינור).

(שנות ה-60) בלוק מגורים ברמת הדר, ברחוב לאון בלום 34 (שם התגורר הבן עמישי מעוז עם רעייתו).

פרויקטים מחוץ לחיפה:

(1953) אמפיתאטרון בצמח על גדת הכנרת.

(1954) בית הצנחן במעגן (המשפחה נכחה במעמד חנוכת המבנה, שמי צילם את הטקס בשעה שהמטוס צלל וגבה 17 קורבנות).

(1954) פרס רביעי עם נ. שמוב בתחרות הפומבית לתכנון מעונות הסטודנטים בקרית הטכניון⁴³².

⁴²⁸ 'גושי מעונות לעובדי קופת חולים בחיפה'. על המשמר 18.3.1949 עמ' 2.

⁴²⁹ מודעה. על המשמר 1.6.1952 עמ' 3.

⁴³⁰ זכאי ד. 'ארגון בעלי בתים ציבוריים'. הצפה 19.7.1960 עמ' 2.

⁴³¹ שן ד. מגלוגלי מועדון – למרכז חברתי'. על המשמר 24.6.1966 עמ' 12.

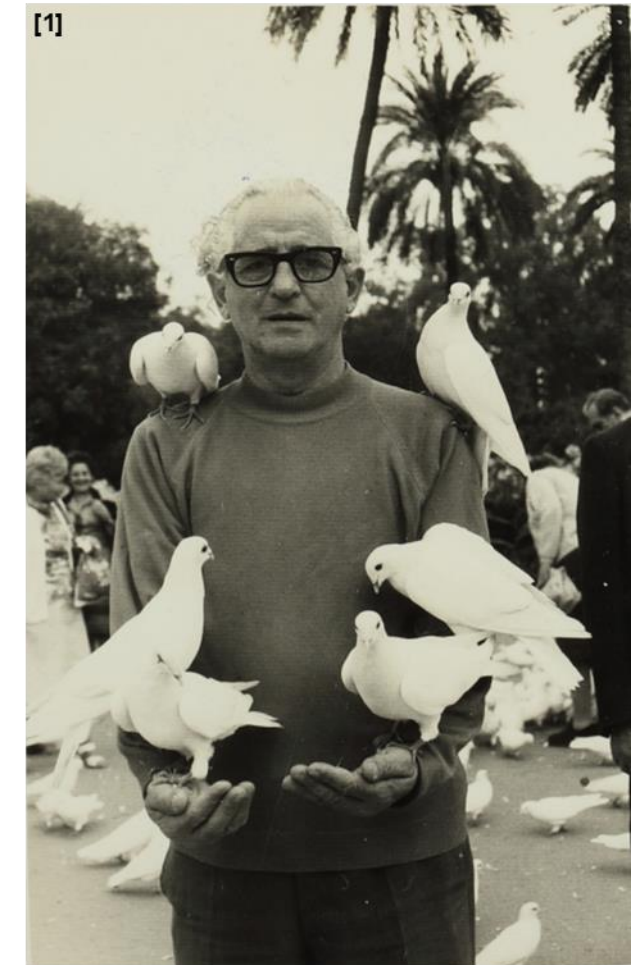
(1957) קניה ג' להצעה משותפת לו ולאדריכל שמעון שפירא שעבד במשרדו בתחרות הפתוחה לתכנון משכן הכנסת בירושלים⁴³³.

(1967) בנין המועצה האזורית עמק הירדן.
בשנת 1962 שימש בחבר השופטים לתחרות הפומבית הרעיונית לתכנון המרכז האזרחי והמסחרי בנהריה⁴³⁴.

[1] מעזבון האדריכל אלמוזנינו באדיבות אליה ונחום אנדורן ועמישי מעוז ז"ל.

[2] ברכה לשנה החדשה, על המשמר 21.9.1960 עמ' 11.

[3] ברכה ליובל לשומר הצעיר, על המשמר 29.11.1963 עמ' 115.



[2]	אלמוזנינו סמי אדריכל חיפה, ארלוזורוב 17, טל' 3263 שולח ברכותיו לשנה החדשה לירידי, קרוביו ולקוזותיו בעיר ובכפר
[3]	אלמוזניני שמי אדריכל חיפה, הנביאים 24, טלפון 3263 מברך במיטב הברכות את תנועת השומר הצעיר ליובלה

⁴³² מודעה. הארץ 2.4.1954 עמ' 8.

⁴³³ תוצאות התחרות הפבית. קול העם 28.7.1957 עמ' 4.

⁴³⁴ מודעה. למרחב 25.7.1962 עמ' 6.

3.10 צילומים היסטוריים

סעיף	תיאור	צלם	תאריך	מקור
3.13.1	מיסיון הכרמל בראשיתו			
	מיסיון הכרמל ודרום-מזרח מורד הכרמל המערבי	Struve & Beck	ללא. כנראה שלהי התקופה העותומנית.	אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.
3.13.2	הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-40-20			
	מיסיון הכרמל, נטיעות ראשונות ומבנים ראשונים בשכונה	לא ידוע	כנראה המחצית השניה של שנות ה-20	אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. קטלוג חיפה העותומנית, 2009, עמ' 65.
	המורד הצפון-מערבי בשנות ה-30 המוקדמות	Leo Arthur Robitschek	ללא. כנראה שנות ה-30 המוקדמות.	אוסף ישראל שק.
	מרכז הכרמל הצפוני	צבי אורון (ארושקעס) במסגרת סיור עיתונאים על הר הכרמל	5.6.1935	אצ"מ פריט PHO\1358222.
	מעלה שדרות הציונות	לא ידוע	ללא. כנראה 1935~	אדם למברגר / שרה יוגב, מהאינטרנט.
	צפון-מערב הכרמל הצפוני בשנות ה-30	ללא פרטים	ללא. בין 1932 לאפריל 1934.	גלוייה שיוקית של מלון טלטש, אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.
	צפון-מערב הכרמל הצפוני בשנות ה-30 המאוחרות	זולטן קלוגר.	ללא. כנראה 1938.	אוסף התצלומים הלאומי, צילום #1128.
	צילום אוויר של העיר העליונה בחיפה.	זולטן קלוגר.	1.9.1947	אוסף התצלומים הלאומי, מופיע תחת מספר פריט D516-031 וגם D7-038.
	צילום אוויר של הכרמל הצפוני, שנות ה-40.	זולטן קלוגר?	ללא תאריך	גולדמן פארה. (2006). תיק תיעוד בית המילואים. נערך עבור אלון גלובל בע"מ.
	המורד הדרומי ממורד הכרמל המערבי	זולטן קלוגר?	ללא, כנראה שלהי שנות ה-30 או שנות ה-40 המוקדמות.	לא ידוע. באדיבות גברת הילה כהנא, מחלקת השימור בעיריית חיפה.
	המורד הדרומי משושנת הכרמל, 1935	צבי אורון (ארושקעס)	1935.	מקור: ארכיון אוניברסיטת הרווארד באדיבות גברת הילה כהנא, מחלקת השימור בעיריית חיפה.

3.13.3	הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-70-60			
	אזור בית רוטנברג ממעלה דן כרמל, שנות ה-60	לא ידוע, ייתכן שחנן שדה.	ככל הנראה, שנות ה-60.	עו"ד אילן גולדברג בפייסבוק. צילומים דומים נמצאו בסדרת The Martha and Eli Jacobson Book Fund for Judaica in the Harvard College Libraray, Hollis number olvwork696529
	הקמת מעונות גב ים ברחוב חורשה	לא ידוע.	~1961-1962	אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.
	צילום פנורמי ממרום בית המלון דן כרמל	זולטן קלוגר	לא יאחר משנת 1968	הכט ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה. צילום 384.
	רחוב יפה נוף וגן פנורמה בשנות ה-60/70	לא ידוע.	לא ידוע.	עיריית חיפה בפייסבוק.
	רחוב יפה נוף וגן פנורמה מהאוויר, ~1964	רפי רפאלי.	~1964	בועז רפאלי.
	תחנת הדלק ברחוב חורשה	לא ידוע.	ללא (לפי כלי הרכב - שלהי שנות ה-60 / תחילת שנות ה-70).	עו"ד אילן גולדברג בפייסבוק.
	שדרות הציונות ודופן גן הפסלים, 1979	ישראל שק.	אוגוסט 1979.	

3.10.1 מיסיון הכרמל בראשיתו

מיסיון הכרמל ודרום-מזרח מורד הכרמל המערבי

תאריך: ללא. כנראה שלהי התקופה העות'מנית.

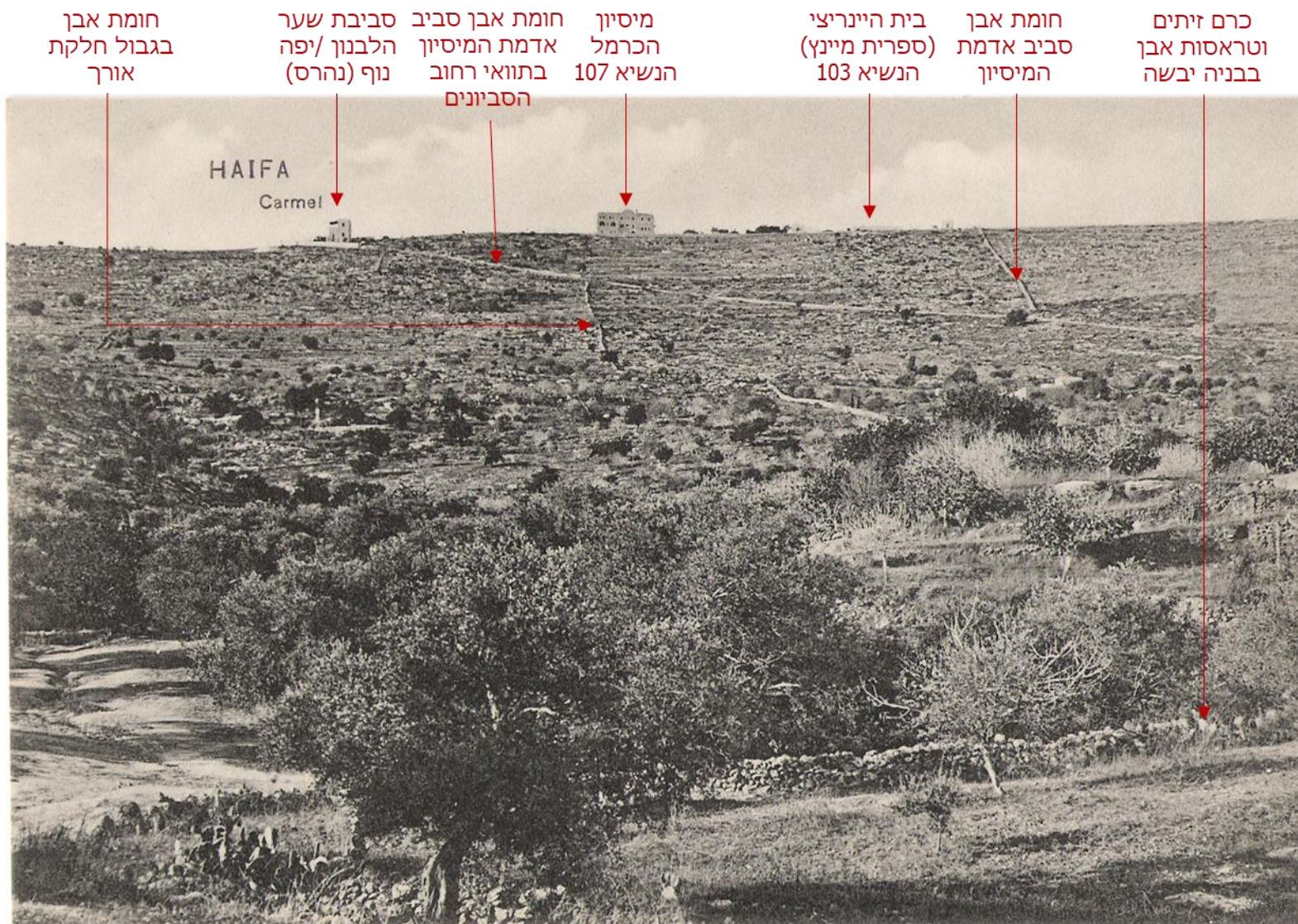
צלם: Struve & Beck.

מקור: אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.

קריאה ראשונה של הצילום חושפת את הר הכרמל במערומיו, הר טרשים קרח כמעט, למעט טראסות אבן בבניה יבשה העוקבות אחרי תוואי הטופוגרפיה, וביניהן מטע עצי זית בו פריטים נמוכים לצד פריטים ותיקים יותר ומשוכות צבר.

על הרכס ריכוז מבנים באזור מיסיון הכרמל, כיום מגדלי פנורמה, בהם בולט מבנה המיסיון עצמו. בשל זווית הצילום מהמדרון כמעט ולא ניתן להבחין במבנים הנוספים ממערבו בהם בית היינריצי הדו-קומתי. אדמת המיסיון כמעט צחיחה למעט צמחיה מעטה המבצבצת בין מבנה המיסיון לבית היינריצי, סיטואציה המתארכת את הצילום לשנים הראשונות של המיסיון בשלהי התקופה העות'מנית.

בולט בנוף שביל חמורים המעפיל בהר לעבר סביבת שער הלבנון, בתוואי דומה לרחוב הסביונים של ימינו. עוד בולטות בנוף חומות אבן ישרות, התואמות את חלוקת הקרקעות באזור לחלקות אורך.



3.10.2 הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-40-20

מיסיון הכרמל, נטיעות ראשונות ומבנים ראשונים בשכונה

תאריך: כנראה המחצית השנייה של שנות ה-20.

צלם: לא ידוע.

מקור: אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. קטלוג

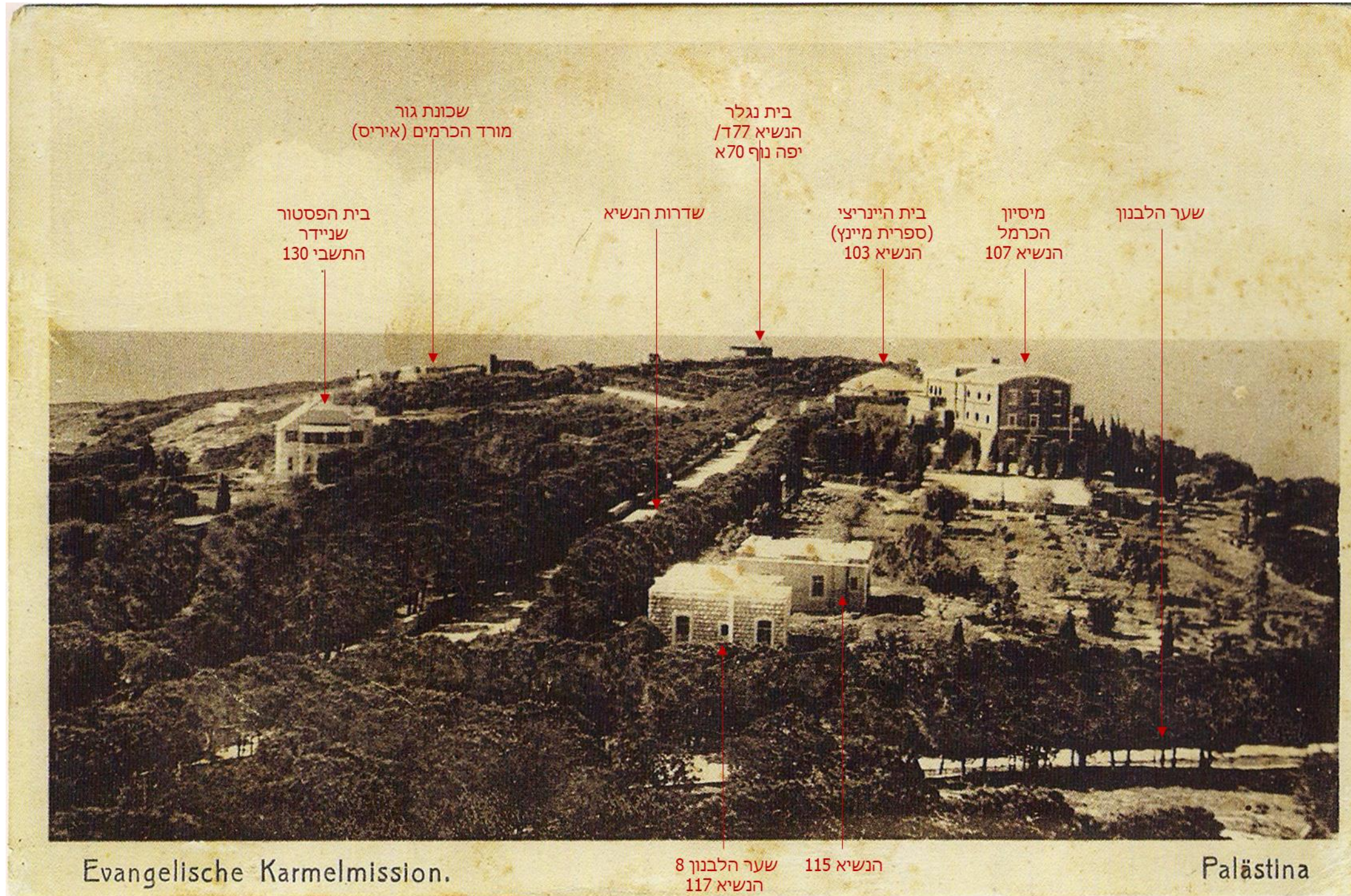
חיפה העותומנית, 2009, עמ' 65.

בקדמת הצילום שני בתי אבן, שלא נכללו בשטח מיסיון הכרמל, המבנה הפינתי דו-קומתי (שער הלבון 8 / הנשיא 117) ומאחוריו מבנה חד-קומתי (הנשיא 115).

רחוב שער הלבון נטוע כשדרה משני צדדיו וכך גם גדות שדרות הצנובר הן שדרות הנשיא. נראה שלאורך חלקות המיסיון לשדרות הנשיא היתה בנויה חומת אבן.

בשטח מיסיון הכרמל ברורה נוכחותם של המבנה הראשי של מיסיון הכרמל בגובה שלוש קומות (נהרס לצורך הקמת מגדלי פנורמה) ומאחוריו בית היינריצי (ספריית מיינץ). השטח שבין רחוב שער הלבון לשדרות הנשיא ושדרת עצי ברז בשטח הדופן מבנה המיסיון – מגוון. בשטח מבני שירות נוספים שאינם ברורים בשטח. מבנה נוסף בנוי במנותק, על שפת ואדי טטאר (התשבי 130).

בעומק הצילום בינוי דליל וספורדי הכולל את בית נגלר (הנשיא 77ד/ יפה נוף 70א) ובתים בודדים בשכונת חסידי גור במורד הכרמים (רחוב איריס) ומצפון לשדרות הנשיא.

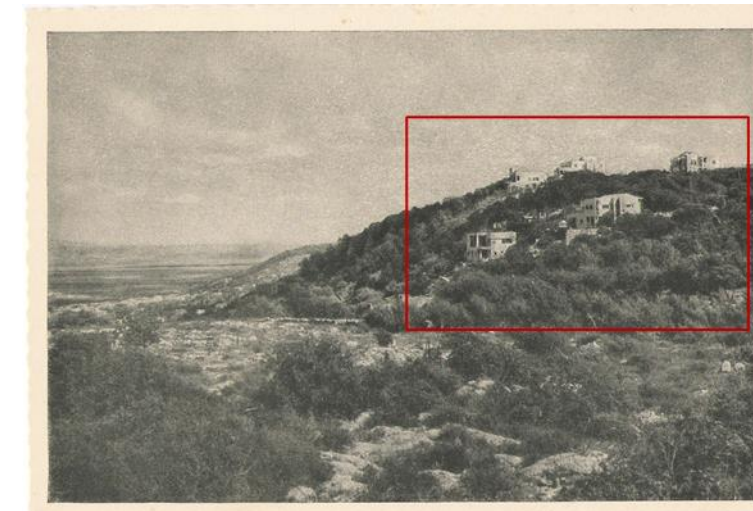


מרכז הכרמל הצפוני, 1935

תאריך: 5.6.1935

צלם: צבי אורון (ארושקעס) במסגרת סיור עיתונאים על הר הכרמל בתאריך 5.6.1935.
מקור: אצ"מ פריט PHO\1358222.

צילום מצפון-מערב לדרום-מזרח למעלה האזור. רחוב יפה נוף הוסדר (כבוש או סלול) ובדופן הצפונית שלו חומה התוחמת את המורד הנטוע. במעלה הטופוגרפיה בית נגלר (הנשיא 77ד/ יפה נוף 70א) המקורה גג רעפים ובית סובחי אפנדי עוידה ברחוב יפה נוף 56.



המורד הצפון-מערבי בשנות ה-30 המוקדמות

תאריך: ללא. כנראה שנות ה-30 המוקדמות.

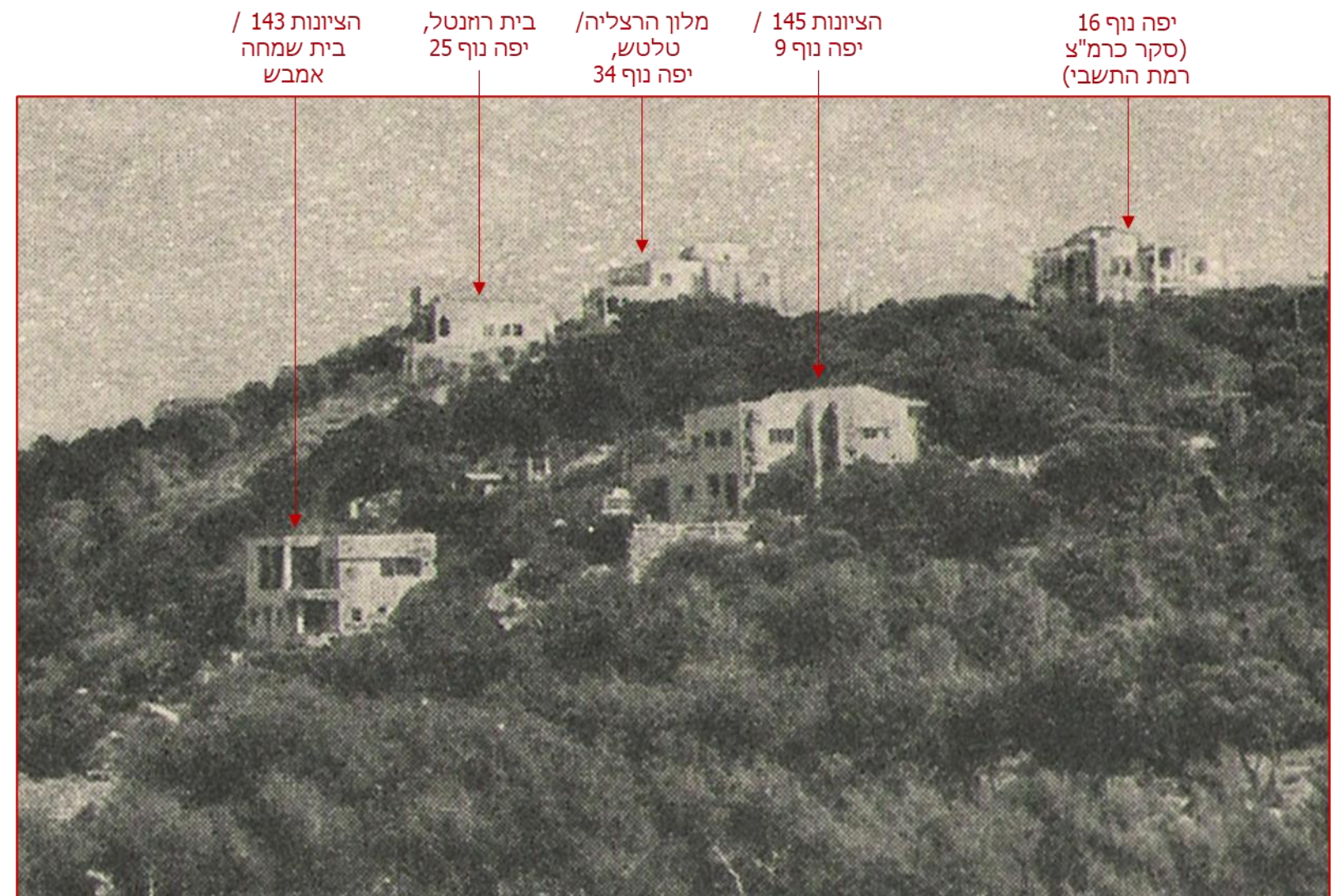
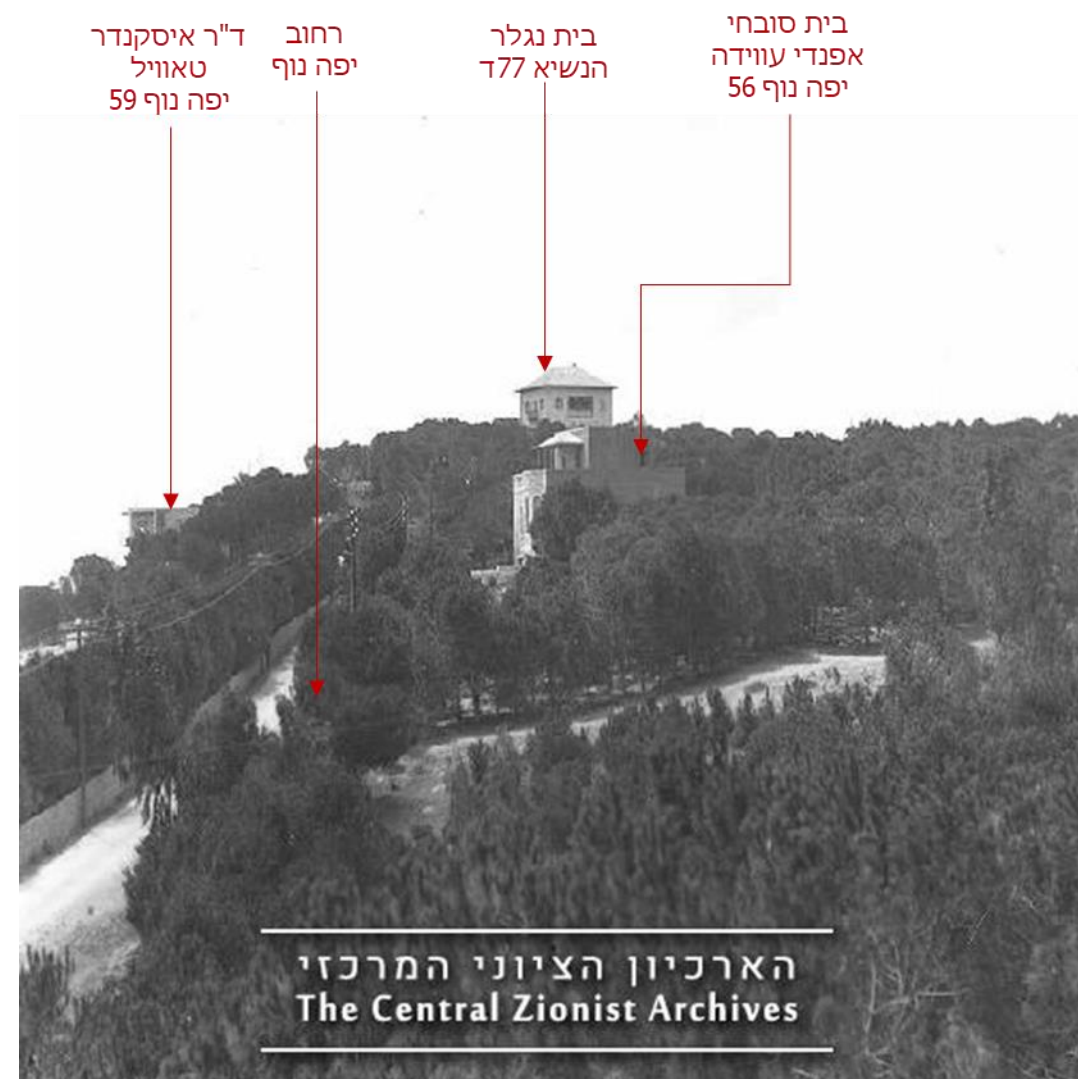
צלם: Leo Arthur Robitschek.

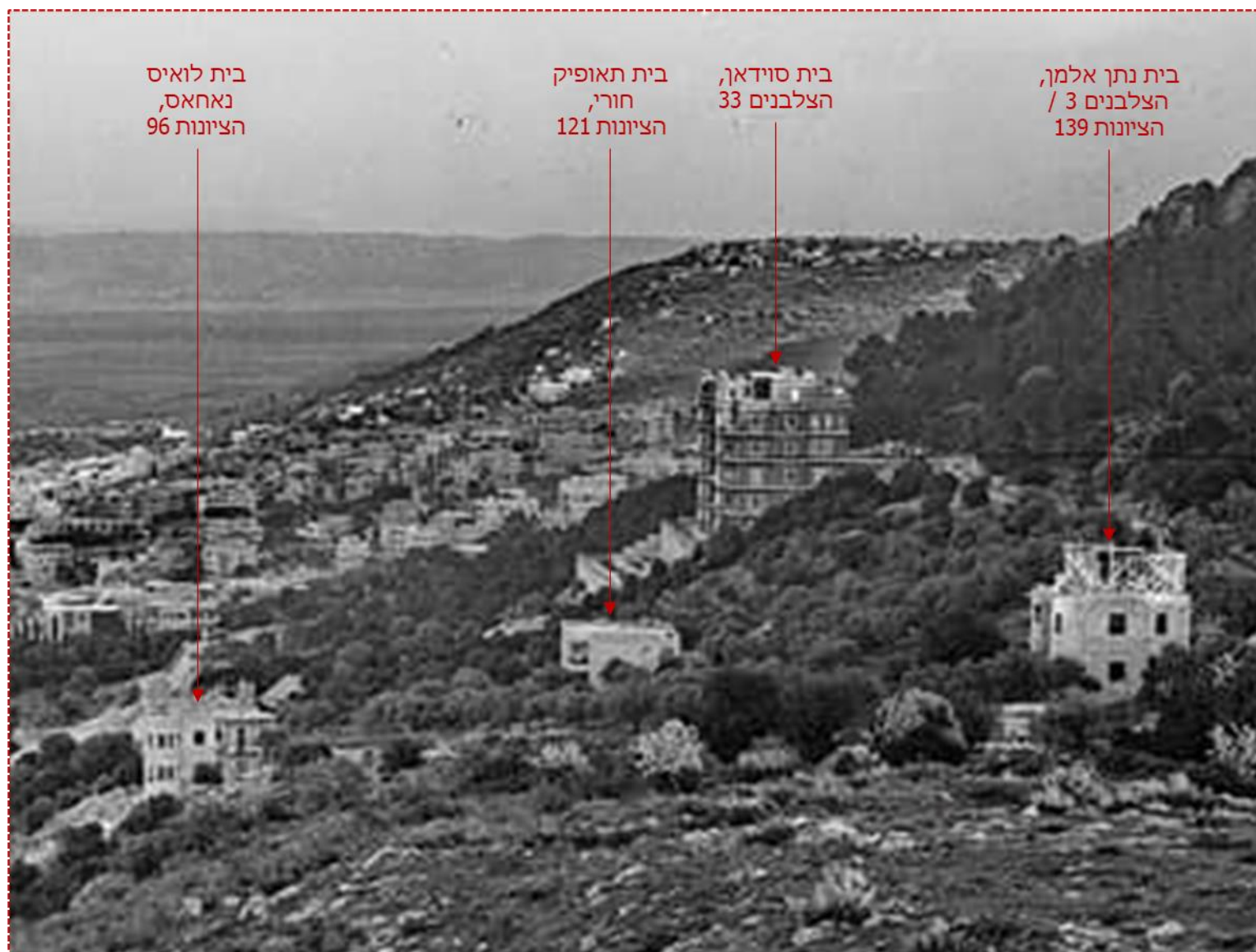
מקור: אוסף פרטי אדריכלית נעה שק.

צילום ממערב למזרח לעבר המורד הצפון-מערבי ומעלה שדרות הציונות. הצילום כנראה מראשית שנות ה-30, שכן מופיעים בו מבנים משנות ה-20 המאוחרות כגון יפה נוף 25 (בית רוזנטל 1925) ומצד שני נעדרים ממנו מבנים שהוקמו במחצית שנות ה-

30 ושנות ה-40 דוגמת יפה נוף 19 (בית ארבן 1933), יפה נוף 32 / הנשיא 43 (בית אבו זייד - רינו, 1938), יפה נוף 7 (בית רפול נאחאס 1941) והצלבים 33 (בית סוידאן 1934) משמאל למסגרת שהוגדלה.

חורשת עצי אורן הסלע המאפיינת את הכרמל הצפוני ומורדותיו העליונים עודנה נמוכה, ולהבדיל מהעצים הבוגרים המתנשאים לגובה 3-4 קומות, העצים מגיעים לגובה קומה. הבינוי דליל וספורדי, וקשה להבחין בתוואי הדרכים העוברות באזור (הציונות והנשיא). הבניה דו-קומתית, לכל היותר תלת-קומתית, מדורגת בטופוגרפיה.



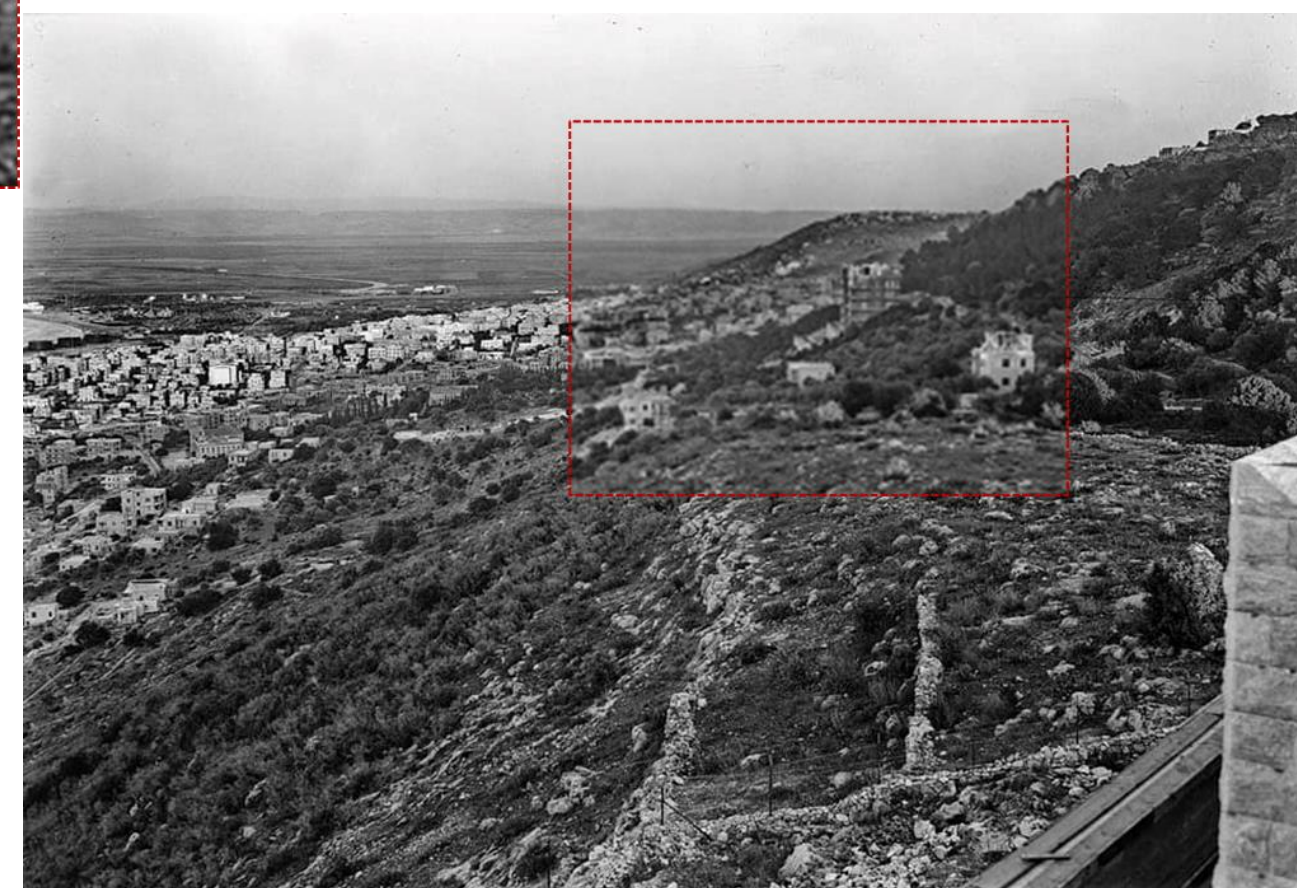


מעלה שדרות הציונות ~1935 תאריך: ללא. כנראה ~1935

צלם: לא ידוע.

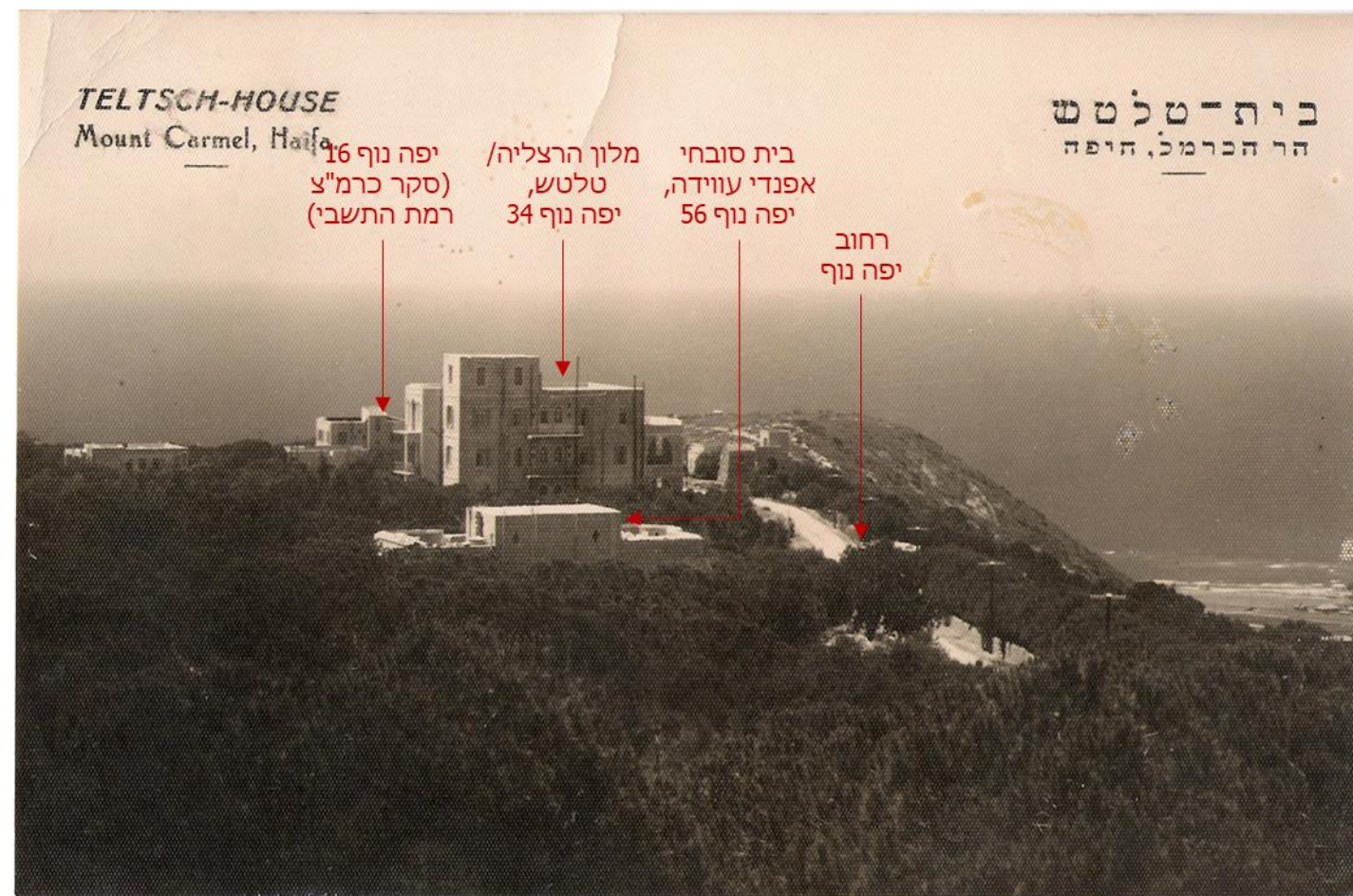
מקור: אדם למברגר / שרה יוגב, מהאינטרנט.

צילום מצפון-מערב לדרום-מזרח, ייתכן שמרחוב היוכל. בקדמת הצילום – טראסות אבן שהיו ואינן. בולט בממדיו בסביבה בית סוידאן – הבנוי על בימה ולמרגלותיו 'מדרגה' בנויה נוספת (בה טרם נבנה המבנה הקיים בשנת 2020). בימין הצילום מופיע בית הדירות בצלבנים 3 פינת הציונות 139 אותו תכנן האדריכל כריסטיאן ביילהרץ עבור נתן אלמן. המבנה במהלך בניינו, בשנת 1935 לערך. עוד מופיעים – בית תאופיק חורי בשדרות הציונות 121 ובית הדירות של לואיס נאחאס בשדרות הציונות 96, אף הוא בעת בניינו. בולטת לעין הצמחיה הנמוכה במורדות הצלבנים, ככל הנראה כרם זיתים.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.



צפון-מערב הכרמל הצפוני בשנות ה-30

למעלה

תאריך: ללא. בין 1932 לאפריל 1934.

צלם: ללא פרטים.

מקור: אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.

גלוייה שיווקית של מלון טלטש, שפעל בבית עזיז מיקאטי ברחוב יפה נוף 34 בין השנים 1932-1935. בגב הגלוייה פניה מבית טלטש המיועדת לגברת בודנהיימר בבית אוסישקין ברחביה, ירושלים, מיום 3.4.1934.

בצילום מהגובה, ייתכן שמהקומה השניה בבית משפחת נגלר, כיום חצר בית רוטנברג, נשקפים בית סובחי אפנדי עווידה ברחוב יפה נוף 56 (עדיין לפני הרחבתו בבניית חדר נוף על הגג - ממערב לחדר הקיים), מלון טלטש ומעברו בית ברחוב יפה נוף 16. הצמרות עודן נמוכות יחסית לשיאן כיום.

בעומק הצילום המורד הצפוני של אזור הכרמל הצרפתי וחוף ואדי ג'מאל / עין הים (חוף התכלת מדרום לבת גלים).

למטה

תאריך: ללא. כנראה 1938.

צלם: זולטן קלוגר.

מקור: אוסף התצלומים הלאומי, צילום #1128.

צילום ממערב למזרח לעבר המורד הצפון-מערבי, בזווית דומה לצילום שלעיל, ייתכן שאף הוא מהקומה השניה בבית משפחת נגלר, כיום חצר בית רוטנברג. השוואת הצילומים מעידה על הרחבת הקומה העליונה בבית סובחי אפנדי עווידה ברחוב יפה נוף 56 (בצילום הקודם דלת יחידה בדופן דרום, כעת שתי דלתות). ממערב למלון טלטש נבנה בית הדירות בעל שתי הכניסות במגרש האורך שבין יפה נוף 32 לשדרות הנשיא 43 (בית חמד אבו זייד וכמאל רינו, ככל הנראה בין 1934-1938). הצמרות עודן נמוכות יחסית לשיאן כיום.

בעומק הצילום המורד הצפוני של אזור הכרמל הצרפתי.



סביבת מיסיון הכרמל מהאוויר, 1947

תאריך: 1.9.1947

צלם: זולטן קלוגר.

מקור: אוסף התצלומים הלאומי, מופיע תחת מספר פריט D516-031 וגם D7-038.

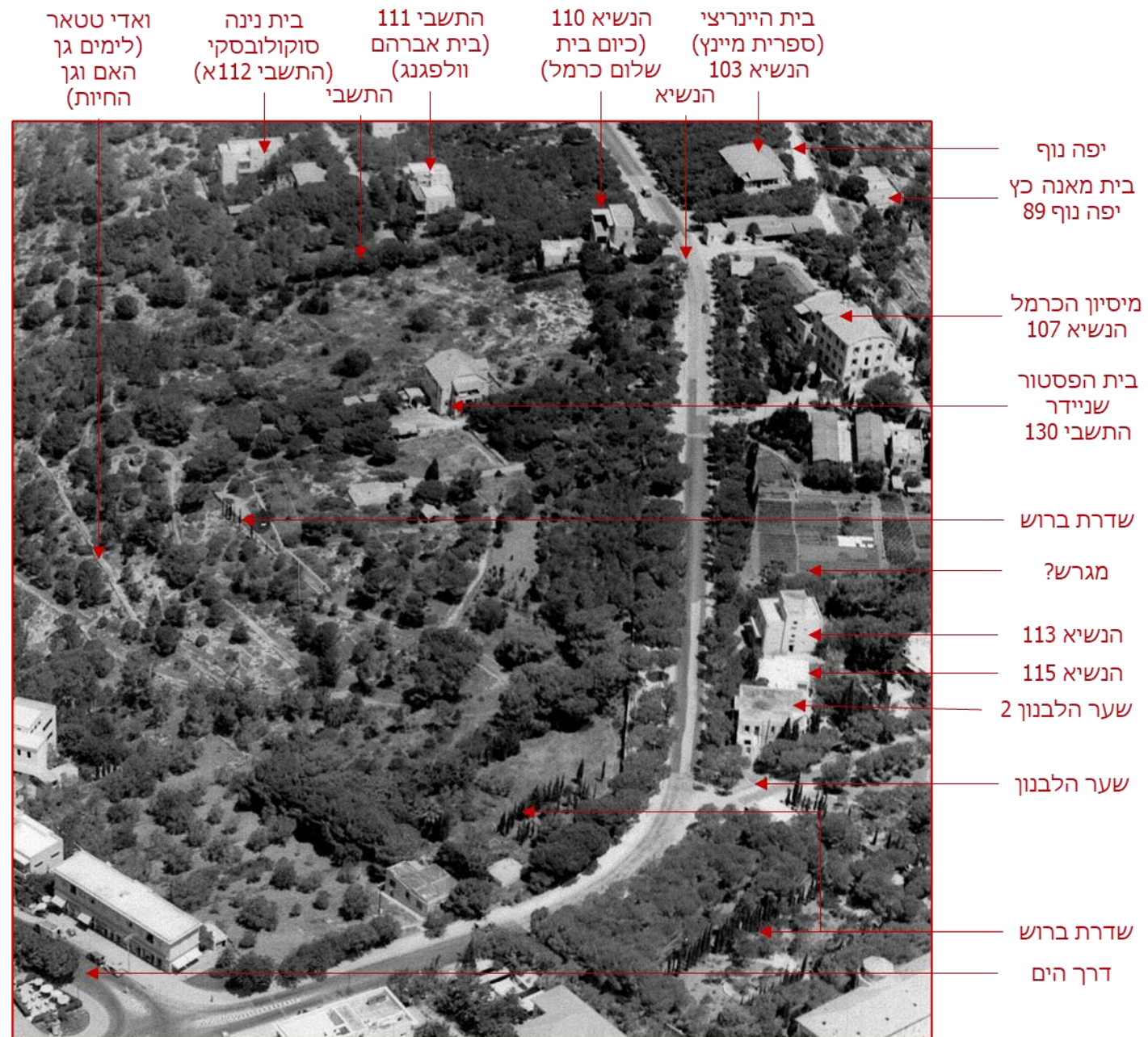
קטע מתוך צילום מהאוויר של מרכז הכרמל והכרמל הצפוני בשלהי המנדט, ולאחר עיבוי משמעותי של הבניה בשנות ה-30 וה-40. לצד הבינוי ניכר עיבוי הצמחיה.

בפינת שער הלבנון והנשיא נוספו מספר בתי מגורים. התעבה גן הטיולים סביב המבנה המרכזי של מיסיון הכרמל. תוואי רחוב יפה נוף ברור ונבנו מבני מגורים לאורכו, בצילום ברור המבנה שלימים ישמש את בית מאנה כץ (יפה נוף 89).

במגרש הנשיא 110, נראים שני בתים אשר לפי תיק בנין 374855 הקדמי ביניהם היה בית מגורים דו-קומתי מבטון מזוין בחיפוי אבן בחתימת האדריכל אוגוסט מולר (Müller), שאף מופיע כבעל הבית. הבונה - קרל אימן (Karl Aimann). בשנים 1974-1976 נבנה במקום מלון 'בית שלום כרמל' ביוזמת הכומר האוונגליסטי ההולנדי וים מלגו (Willem, Wim Malgo) מטעם האגודה ללימודי קודש 'בית שלום'.

עוד מופיעים בצילום בתי מגורים ברחוב התשבי - הסלול רק בחלקו עד לקצה הבניה (התשבי 111, התשבי 112א') ואינו חוצה את אדמות המיסיון סביב בית הפסטור שניידר (התשבי 130).

באדמות המיסיון במעלה ואדי טטאר מופיעה מערכת שבילים ונטיעות מסודרות כולל בין היתר שדרות עצי ברז - עץ בו נעשה שימוש במרחב הכרמל המערבי והצפוני להתווית גבולות ולסימון דרכים.



צילום אוויר של הכרמל הצפוני, שנות ה-40

תאריך: ללא. צלם: זולטן קלוגר?
מקור: גולדמן פארה. (2006). תיק תיעוד
בית המילואים. נערך עבור אלון גלובל
בע"מ.

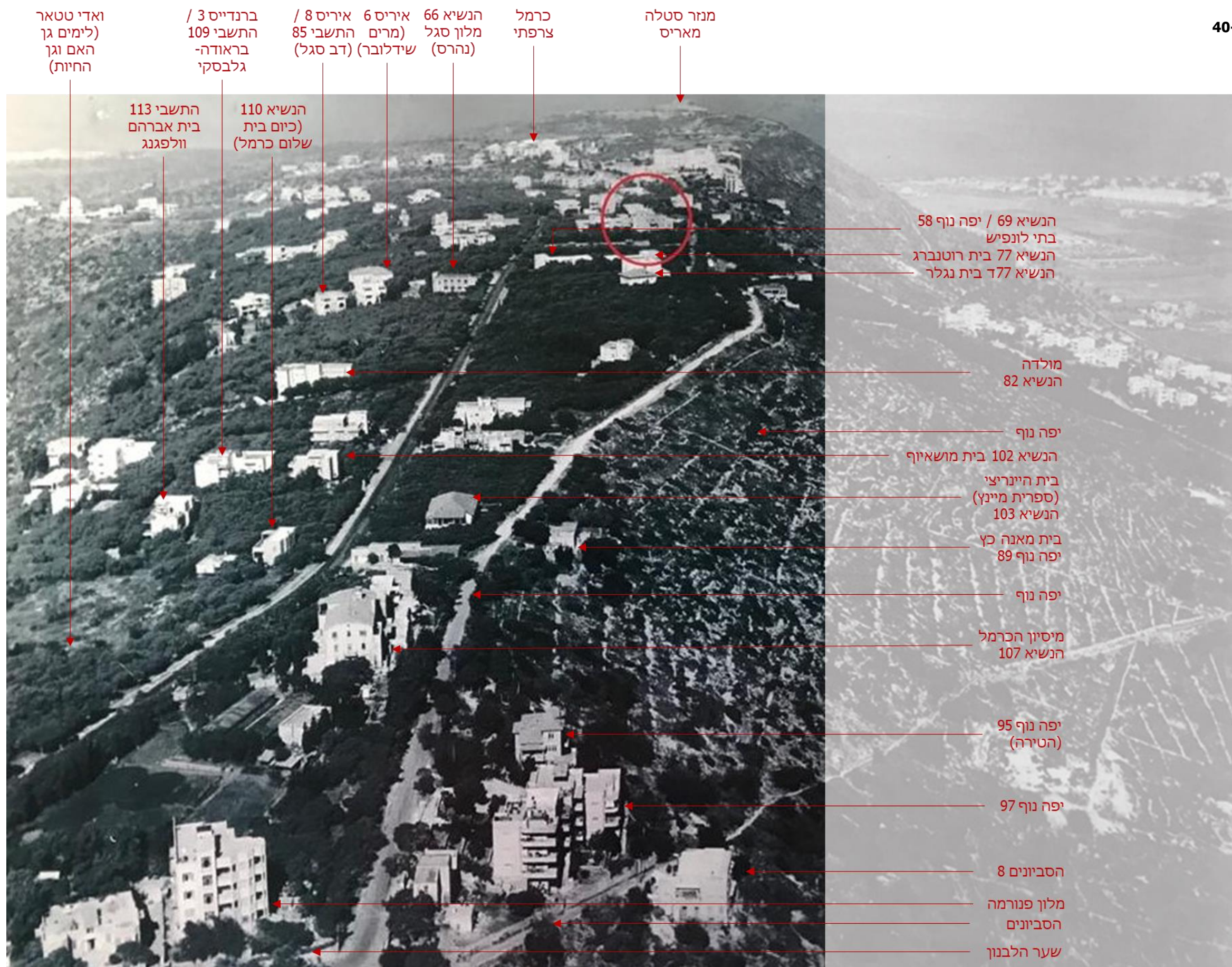
בולט לעין פיתוח המורד הצפוני
בטראסות אבן וחציית השטח הדרום-
מזרחי על-ידי תוואי רחוב הסביונים
(שלאורכו נבנו בתים ראשונים – בית
ליוואן הסביונים 8 ובית דירות בינלאומי
מקומי ביפה נוף 97).

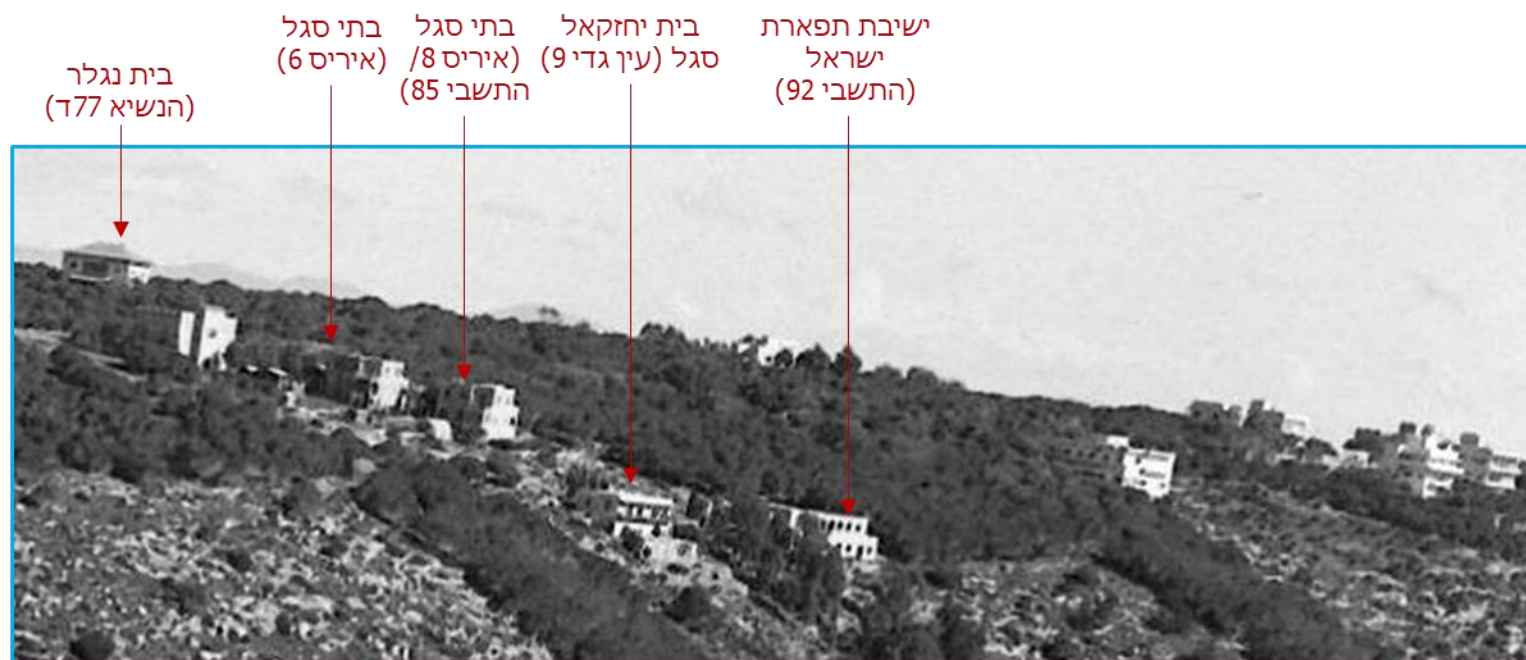
בפינת שער הלבנון והנשיא נוספו מספר
בתי מגורים ומלון פנורמה.

התעבה גן הטיולים סביב המבנה
המרכזי של מיסיון הכרמל. תוואי רחוב
יפה נוף ברור ונבנו מבני מגורים לאורכו,
בצילום ברור המבנה שלימים ישמש את
בית מאנה כץ (יפה נוף 89), ובמרחק בית
נגלר, בית רוטנברג ומאחוריהם בתי
לונברג ובית המילואים.

במגרש הנשיא 110, נראים שני בתים
אשר לפי תיק בנין 374855 הקדמי
ביניהם היה בית מגורים דו-קומתי מבטון
מזוין בחיפוי אבן בחתימת האדריכל
אוגוסט מולר (Müller), שאף מופיע
כבעל הבית. הבונה - קרל איימן (Karl
Aimann). בשנים 1974-1976 נבנה
במקומם מלון 'בית שלום כרמל' ביוזמת
הכומר האוונגליסטי ההולנדי וים מלגו
מטעם האגודה ללימודי קודש 'בית
שלום'.

עוד מופיעים בצילום בתי מגורים ברחוב
התשבי ובתי רחוב ברנדייס, שכונת
חסידי גור ברחוב איריס (מורד הכרמים)
ובעומק – בתי מצפון-מערב שדרות
הנשיא ובתי רמת התשבי וכרמל צרפתי.





המורד הדרומי ממורד הכרמל המערבי

תאריך: ללא, כנראה שלחי שנות ה-30 או שנות ה-40 המוקדמות.

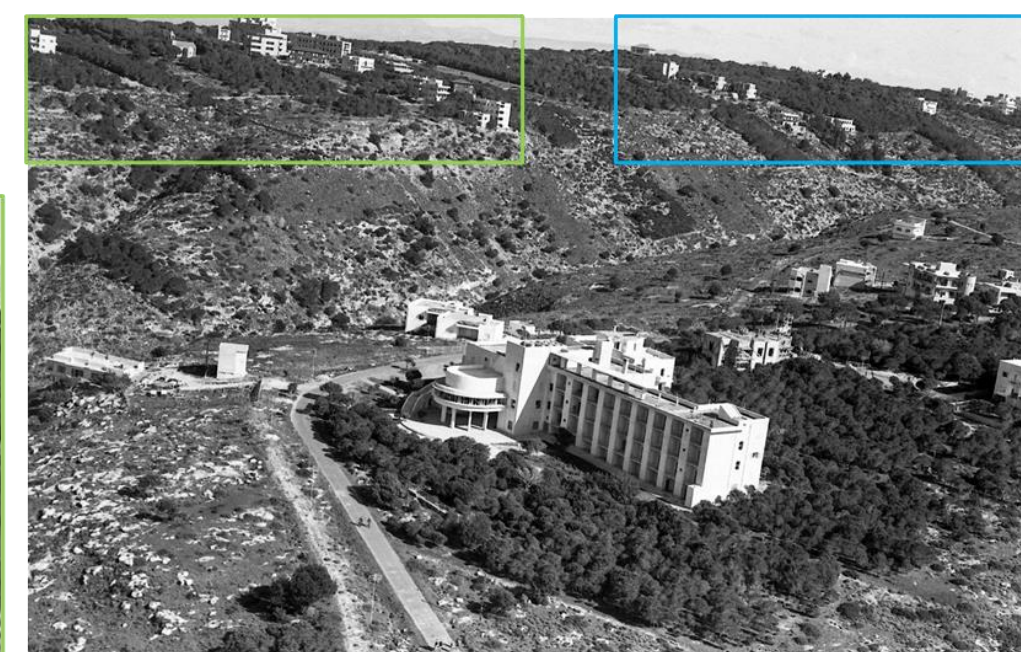
צלם: זולטן קלוגר?

מקור: לא ידוע. באדיבות גברת הילה כהנא, מחלקת השימור בעיריית חיפה.

חורש הכרמל בולט במיוחד באזור הכרנסייה הפרבוסלבית ברחוב חורשה ובאזור מיסיון הכרמל.

בולטים לעין הקווים הבינלאומיים הנקיים של הבינוי לצד מבנים ספורים החורגים מהקו דוגמת הכנסיה הפרבוסלבית ובתי הנחושת.

בקדמת הצילום המלא בולט בלובנו ובהדרו מבנה מלון טלטש בעיקול דרך הים.



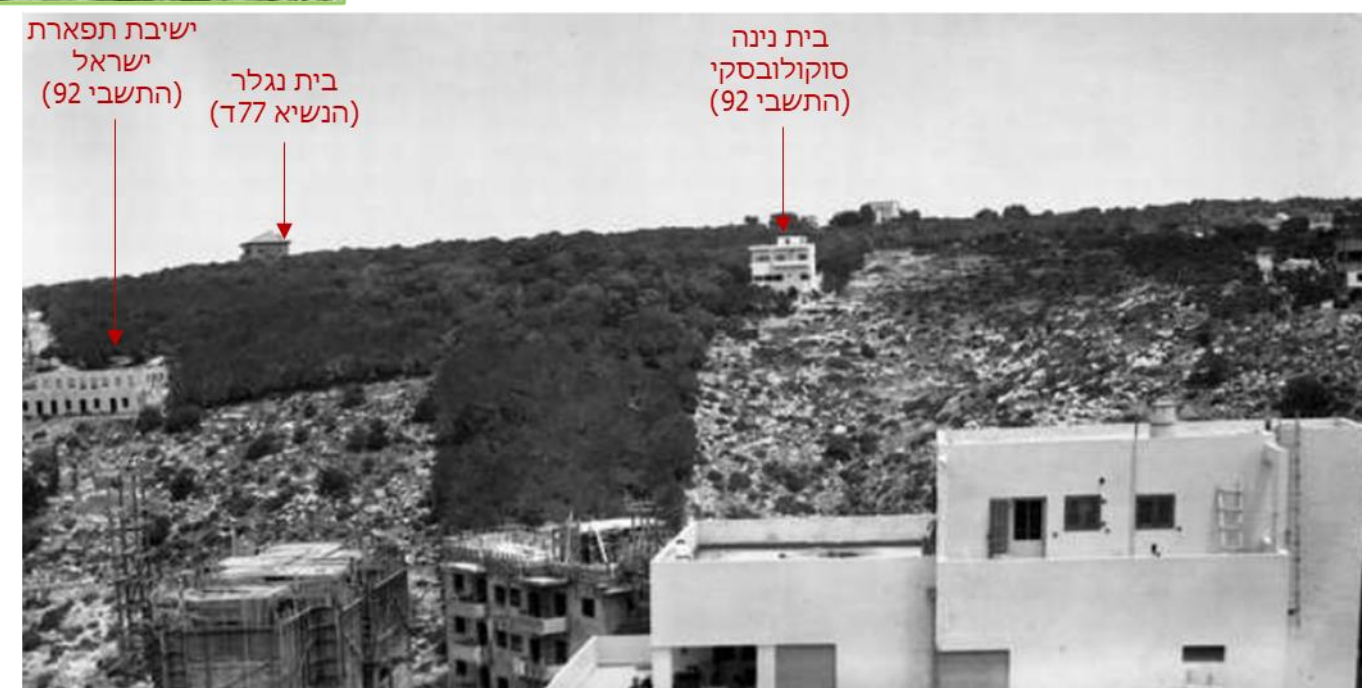
המורד הדרומי משושנת הכרמל, 1935

תאריך: 1935.

צלם: צבי אורון (ארושקעס)

מקור: ארכיון אוניברסיטת הרווארד באדיבות גברת הילה כהנא, מחלקת השימור בעיריית חיפה.

ניכרת לעין החורשה הענפה במורד הדרומי לאורך רחובות התשבי, הנשיא ויפה נוף. בצילום ברור מבנה ישיבת תפארת ישראל לפני התוספת המודרניסטית הנשקפת כיום מהרחוב.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.



הקמת מעונות גב ים ברחוב חורשה

ללא פרטי צלם.

תאריך: ~1961-1962

מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.

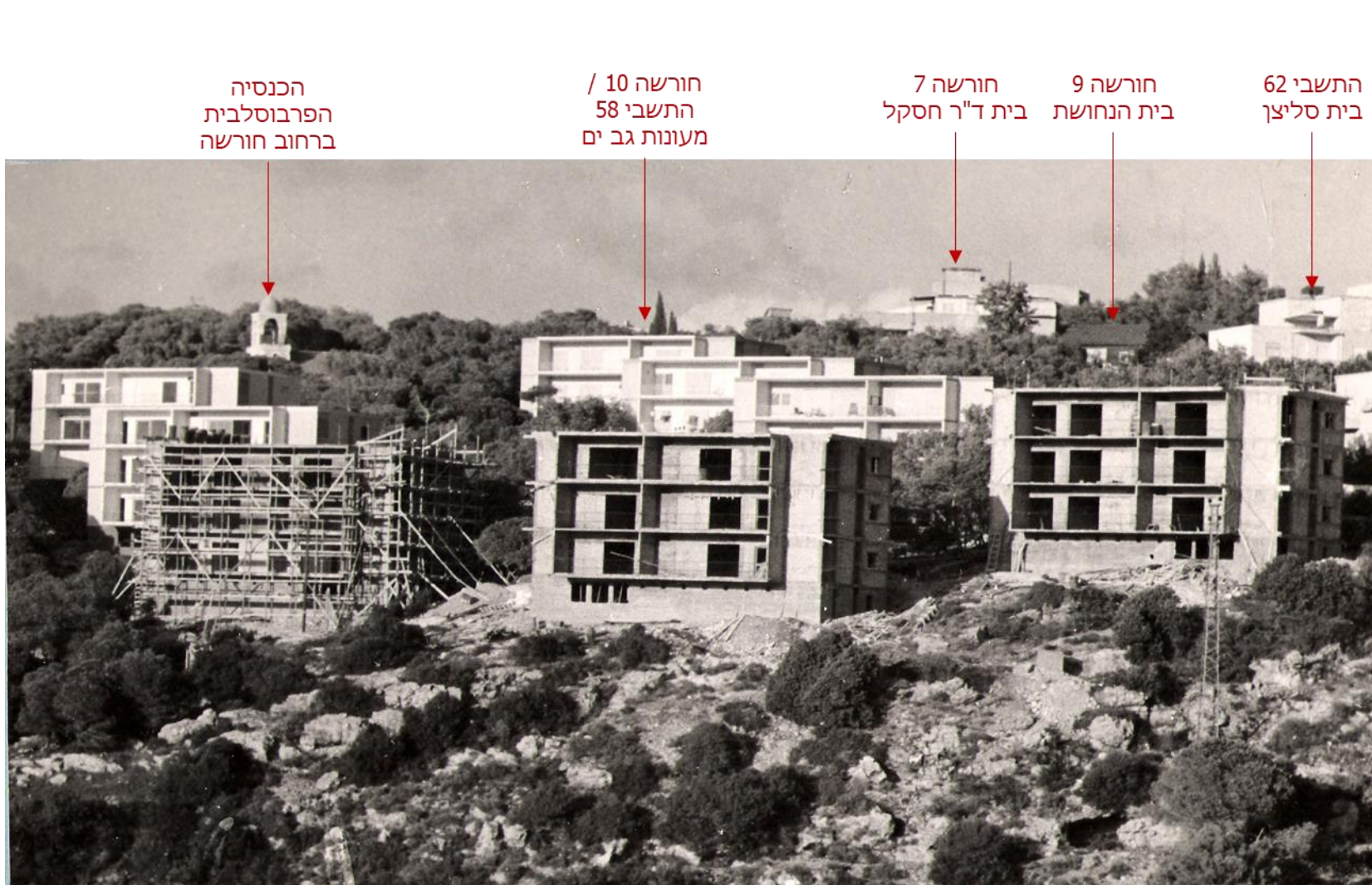
מעונות גב ים בתכנון האדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב בעת

הקמתם, בשנת 1961 או 1962 לערך. השורות העליונות של הבתים בדופן רחוב התשבי ומטה בגמר טיח, מאוכלסים לאחר השלמתם, והבניינים בגדת הואדי עודם בבטון חשוף (הדרום-מערבי עדיין מוקף פיגומים), כמובן עדיין לפני פיתוח השטח.

בעומק הצילום משמאל בולט בין הצמרות צריח הכנסיה הפרבוסלבית ברחוב חורשה פינת התשבי. מימין בית ד"ר חסקל ברחוב חורשה 7 ובית הנחושת ברחוב חורשה 9, הנטמע בגוון הכהה של הצמרות. בימין – בית סליצן ברחוב התשבי 62, לפני הקמת בית הדירות ברחוב התשבי 60 פינת חורשה טרם נבנה (התכניות הוגשו רק בשנת 1962).

בולט מכל האופי הירוק של הכרמל הצפוני ורמת התשבי ביחס לגובה הבניה.

(משמאל למעלה – צילום נוסף של המבנים שהושלמו).



3.10.3 הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-60-70

אזור בית רוטנברג ממעלה דן כרמל, שנות ה-60

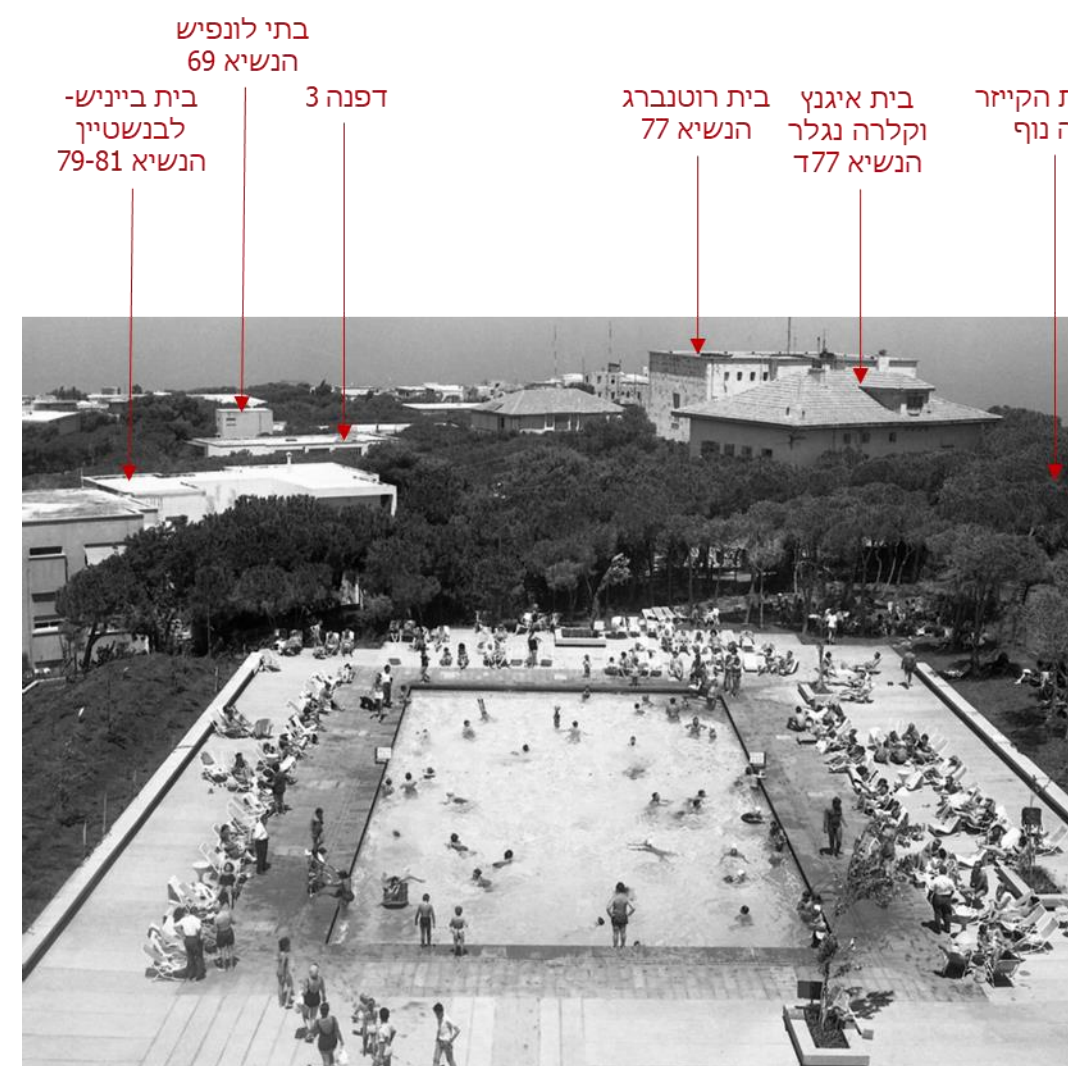
תאריך: ככל הנראה, שנות ה-60.

צלם: לא ידוע, ייתכן שחנן שדה.

מקור: עו"ד אילן גולדברג בפייסבוק. צילומים דומים נמצאו בסדרת צילומים של חנן שדה. The Martha and Eli Jacobson

Book Fund for Judaica in the Harvard College Libraray, Hollis number olvwork696529

בקדמת התמונה הבריכה האלגנטית של מלון דן כרמל וסביבה ריצוף בהנחה אורתוגונלית. בהיקף הבריכה חורשת עצי אורן הסלע, המשכית לחורשת הקייר הטמפלרית מראשית המאה ה-20 אשר בקצה טיילת לואי ברחוב יפה נוף. מבעד לצמרות הצעים נשקפים גג הרעפים של בית נגלר בתכנון האדריכל ברוולד בחצר בית רוטנברג ומדרומו בית הדירות שנבנה בשנות ה-50 עבור מרדכי בייניש ו-י. לבנשטיין בשטח מגרש נגלר ובית רוטנברג.



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

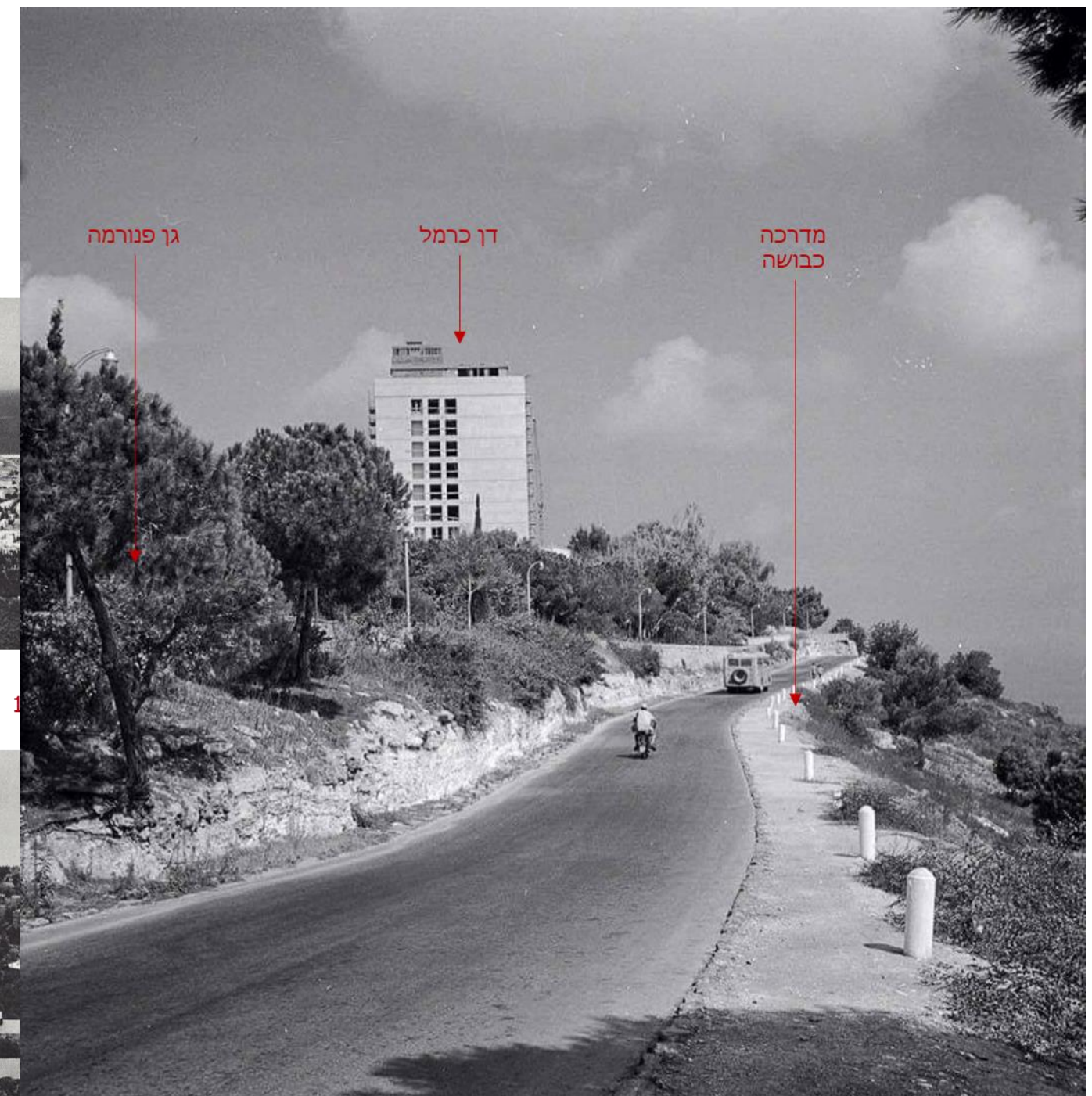
צילום פנורמי ממרום בית המלון דן כרמל, לא יאחר משנת 1968

תאריך: לא יאחר משנת 1968.

צלם: זולטן קלוגר.

מקור: הכט ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה. צילום 384.

פנורמה מרהיבה מראש מבנה דן כרמל. בצפון מערב בולטים חצר בית רוטנברג ובה בית פנחס ובית נגלר (לפני הקמת מבנה הכיתות בראשית שנות ה-80). הבנייה בצד זה של הרכס עודנה נמוכה וצמרות העצים נושקות לה ואף מסוות את חלק מהמבנים (החד-קומתיים והדו-קומתיים).



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024
נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

הבנייה במורד הצפוני לכלל היותר דו-קומתית או תלת-קומתית, כשהבניה החדשה מסתיימת בגגות משופעים בעוד שהישנה – שטוחת גגות (למשל בית ד"ר איסקנדר טאויל ברחוב יפה נוף 59). בולט בסביבה הקרובה שיכון הצנובר על הטיפולוגיה, ההעמדה וגגות הרעפים שלו. טרם נבנו מלון נוף ומרכז פנורמה והרצועה שבין שדרות הנשיא ויפה נוף ירוקה (זווית הצילום חסרה את בית קיש ומוזיאון טיקוטין למרגלות דן כרמל).

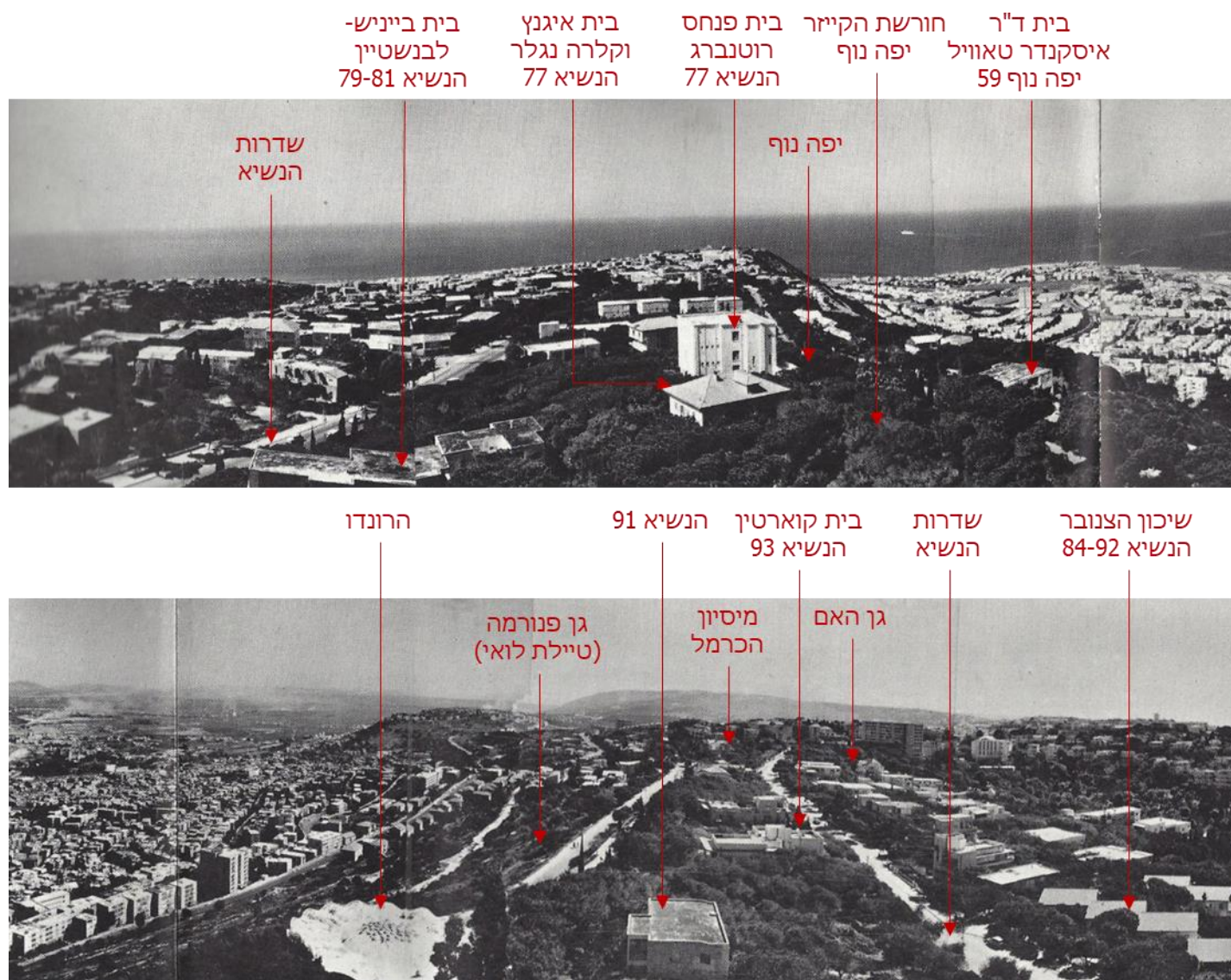
רחוב יפה נוף וגן פנורמה בשנות ה-60/70

תאריך: ללא.

צלם: לא ידוע.

מקור: עיריית חיפה בפייסבוק.

מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב לעבר החזית הצרה של מלון דן כרמל. הדרך חצובה בהר ללא קירות תמך וללא מדרכה בגדה הדרומית ומדרכה כבושה בגדה הצפונית לכביש הדו-נתיבי הסלול.



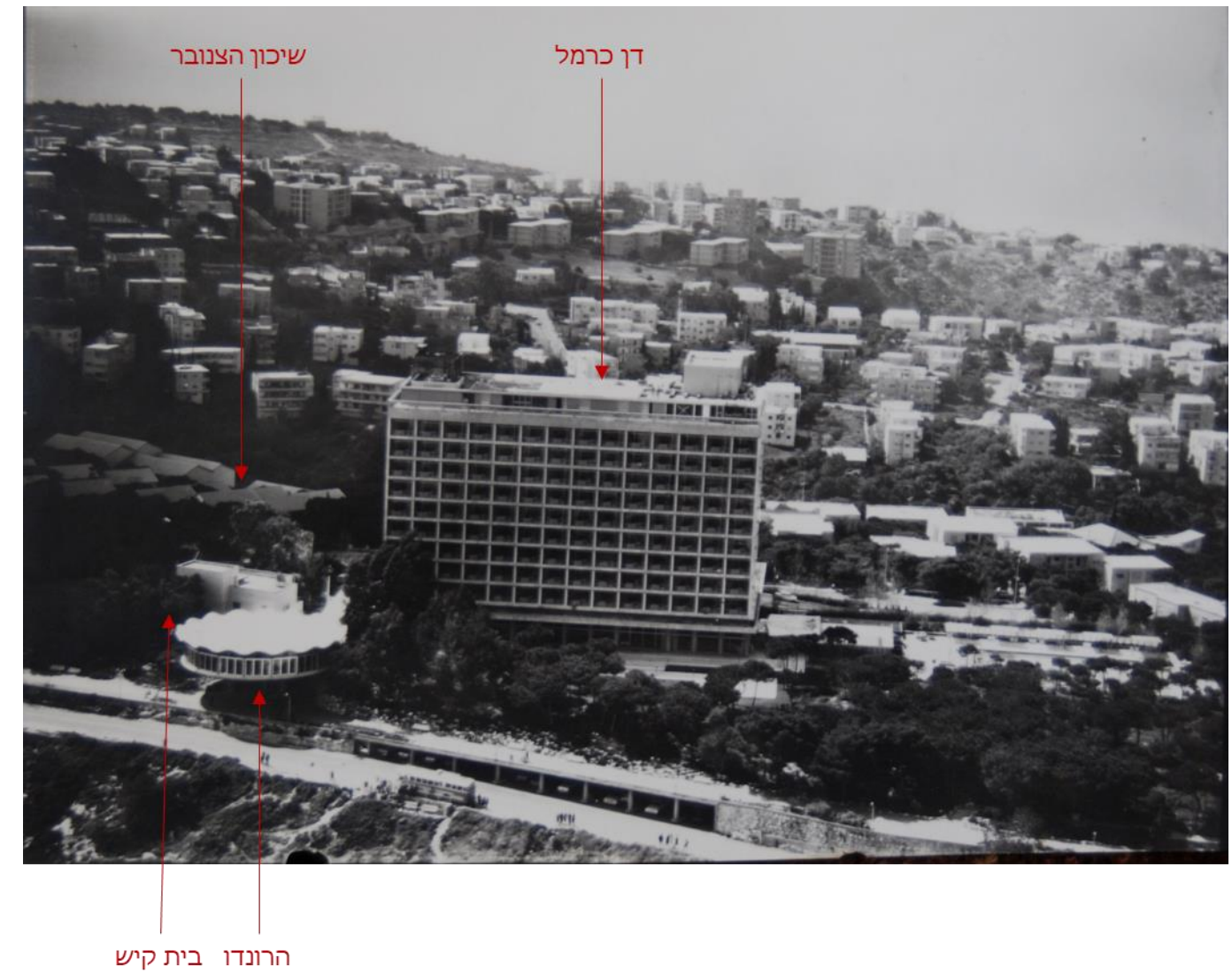
רחוב יפה נוף וגן פנורמה מהאוויר, ~1964

תאריך: ~1964.

צלם: רפי רפאלי.

מקור: בועז רפאלי.

מבט מהאוויר על החזית הצפונית של מלון גן כרמל והרונדו מ'מרחף' מעל ההרחבה הבנויה של הטיילת (התחומה חלקה בקיר תמך ומתחת חלקה חניות).



הרונדו בית קיש

תחנת הדלק ברחוב חורשה

תאריך: ללא (לפי כלי הרכב – שלהי שנות ה-60 / תחילת שנות ה-70).

צלם: לא ידוע.

מקור: עו"ד אילן גולדברג בפייסבוק.

ברחוב חורשה 5 היה בנוי בית אבן משלהי התקופה העותמנית (המבנה מופיע במפת פברואר 1919 של ה-7 Field Survey). קומת המסד שלו היתה בנויה בקמרונות חבית.

בשנת 1937 נבנה בצמוד לחזית צפון של בית האבן קיוסק בבעלות A.I. Mantacheff & Co על אדמת גבריאלוביץ'.

בשנת 1952 הוקמה בצפון המגרש (הנשיא 34) סככה מקונסטרוקציה ברזל עבור חברת הנפט Esso. בשנת 1961 תוכננה והוקמה סככה קבועה לתחנת 'דלק' בבעלות לודיג לוי בתכנון ד"ר אינג' גדעון קמינקא, שאף תכנן בשנת 1972 הצעה שלא יצאה לפועל לתחנת סככה תוך הריסת בית האבן. בית האבן ההיסטורי, שריד לראשית ההתיישבות על הכרמל, נהרס בשנת 2016.

בשמאל הצילום – הנשיא 36-38, בלוק מגורים רחב סביב חצר פנימית בתכנון האדריכל שלמה גלעד עבור קבוצת 'מסד' (חברה קבלנית לבנין מסדה בע"מ), 1958.

חורשה 5, מבנה
טמפלרי (נהרס
בשנת 2016)



גדר אבן טמפלרית הנשיא 40

שדרות הציונות ודופן גן הפסלים, 1979

תאריך: אוגוסט 1979. צלם: ישראל שק.

הצמחיה בדופן גן הפסלים נמוכה. לאורך המדרכה נטועים עצים בוגרים. קרן הרחובות הציונות והצלבים עבותה ובעומקה הציונות 139.



4 מבנים ואתרים לשימור

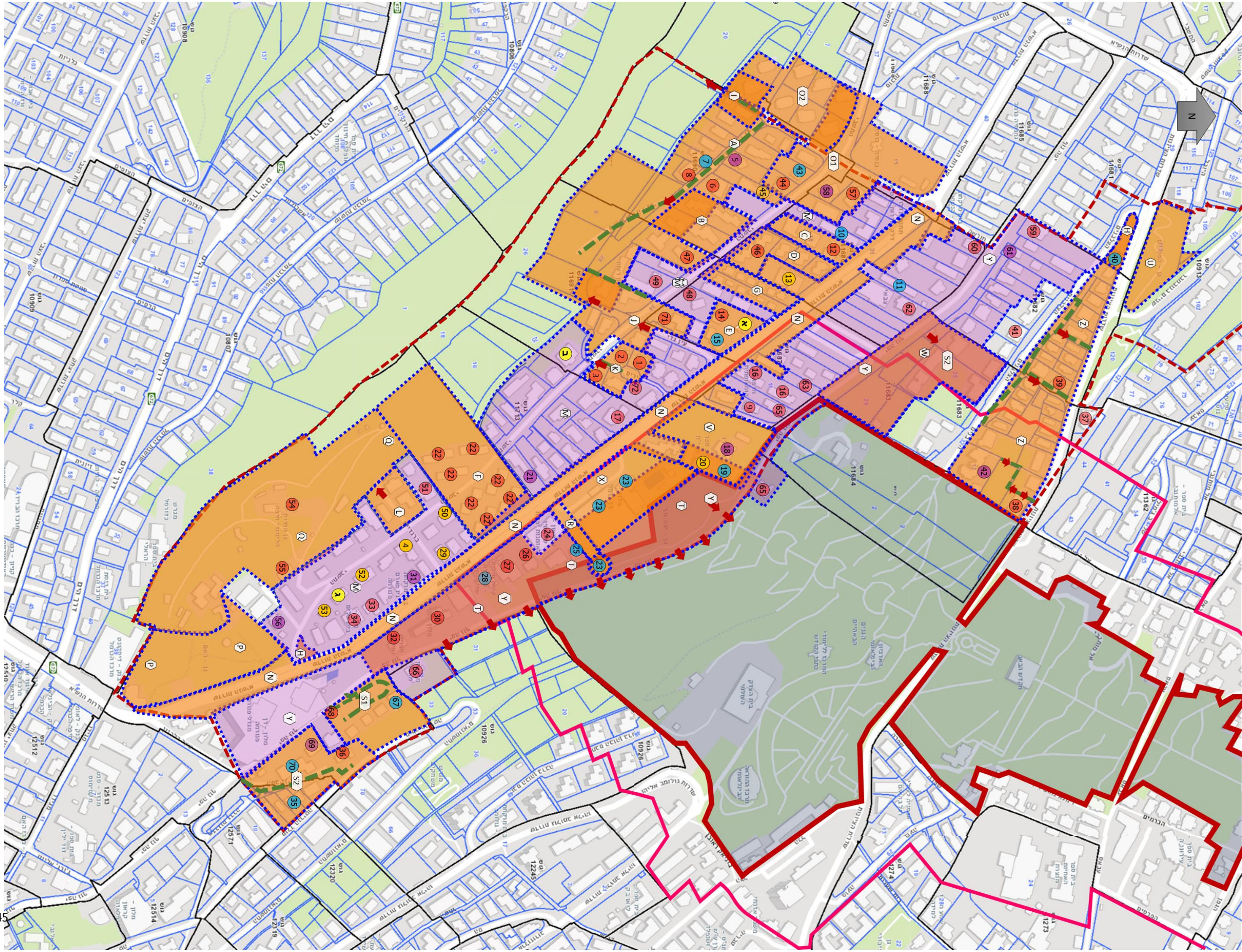
כללי

בהתאם להגדרת התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה "בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית".

רשימת השימור לכרמל הצפוני ומורדותיו מרכזת מבנים בודדים ומתחמים רחבים, בהם מגולמים הערכים האדריכליים, האורבניים והנופיים המאפיינים את השכונה. כרטיסי האתרים מכילים פרטים לצד פרטים טכניים תיאור ערכי היסטורי, אדריכלי ונופי של האתר ודימויים מצולמים / אדריכליים להמחשה.

4.1 מפת ממצאי השימור

בעמוד הבא, מיקום האתרים והמתחמים לשימור בשטח שמבור על-גבי מפה עירונית (ללא קנ"מ).



4.2 מבנים לשימור

4.2.1 טבלת איתור מבנים לשימור

מספר אתר ברשימה	רחוב	בית	כניסה	רחוב משני [שם]	בית משני [מספר]	גוש	חלקה	תיק בניין	שם האתר	שנת תכנון / הקמה	מתכנן / אדריכל	בעלות מקורית / היסטורית	דרגה	ברשימת השימור	שייכות למתחמים
01	איריס	6				11691	17	451476	בתי סגל (בית מרים שידלובר) - איריס 6	1925	אלכסנדר ברוולד (ע"פ ד"ר אלי לירן)	מרים שידלובר (לבית סגל)	ב	-	מורד הכרמים [K]
02	איריס	8		התשבי	85	11691	18	400253	בתי סגל (בית דב סגל) - איריס 8 / התשבי 85	1925	אלכסנדר ברוולד (ע"פ ד"ר אלי לירן)	דב סגל	ב	-	מורד הכרמים [K]
03	איריס	5		התשבי	87	11691	20	503217	איריס 5 (בית עזרא מזרחי)	1950	ד"ר רפאל ודן בן-דור	עזרא מזרחי	ב	-	מורד הכרמים [K]
04	ברנדייס	3		התשבי	109	10812	20	351009	בית ברודיה-גלבסקי (ברנדייס 3 / התשבי 109)	1935	דיפל' אינג' דוד גלבסקי (ומרים גלבסקי?)	ד"ר מרדכי זאב (מרכוס) בראודה	ב	V	התשבי (הנשיא דרום) [M]
05	דה וינצ'י	5				11690	6	345016	בית הנחושת ברחוב דה וינצ'י 5	1934	וולטר גרופיוס (Walter Gropius) אדריכל מקומי פרידריך דוהן (Dohan)	זלמה שנפלד (Selma Schoenfeldt)	א	V	דה וינצ'י [A]
06	דה וינצ'י	9		התשבי	70	11690	9	514143	דה וינצ'י 9 (התשבי 70)	1952	שמואל רוזוב	ועד שיכון 'מעונות ארן'	ב	-	דה וינצ'י [A]
07	דה וינצ'י	10				11690	17	374234	דה וינצ'י 10 (בית תאופיק רינו)	1937	חיים הארי ו-א. פרידמן	תאופיק רינו	א	-	דה וינצ'י [A]
08	דה וינצ'י	12				11690	16	514142	דה וינצ'י 12	1954	שמואל רוזוב	ועד שיכון 'מעונות ארן'	ב	-	דה וינצ'י [A]
09	דפנה	3		יפה נוף	64	11687	13	592538	דפנה 3 / יפה נוף 64	1959	דוד ויטמן	פוטשניק סטנצקי	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
10	הנשיא	40				11686	17	385342	הנשיא 40 (בית תאופיק רינו)	1938	חיים הארי	תאופיק רינו	א	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
11	הנשיא	43		יפה נוף	32	11686	19	385552	הנשיא 43 / יפה נוף 32 (בית רינו)	1934-1938	כנראה בין Hamad Abu-Zeid & Kamal Renno	חמד אבו זייד וכמאל רינו	א	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
12	הנשיא	42, 44				11686	18	514042, 541281	בתי דב רימר / הנשיא 42-44	1959	שמואל רוזוב	דב רימר	ב	-	בתי דב רימר [C]
13	הנשיא	52				11686	25	386032	הנשיא 50-52 (בית אבו זייד, מחנה מרכוס)	1938	חיים הארי	כאמל ואחמד אבו זייד (Ahmed Abu- & Kamel zeid)	ב	V	הנשיא [N]
14	הנשיא	60 א'				11687	15	603009	שיכון רסקו בשדרות הנשיא (הנשיא 60 א')	1961	לא ידוע	רסקו חיפה	ב	-	שיכון רסקו [E]
15	הנשיא	62	62	עין גדי	2	11687	15	603009	שיכון רסקו בשדרות	1961	לא ידוע	רסקו חיפה	א	-	שיכון רסקו [E]

מספר אתר ברשימה	רחוב	בית	כניסה	רחוב משני [שם]	בית משני [מספר]	גוש	חלקה	תיק בניין	שם האתר	שנת תכנון / הקמה	מתכנן / אדריכל	בעלות מקורית / היסטורית	דרגה	ברשימת השימור	שייכות למתחמים
			62,א, 62ב						הנשיא (הנשיא 62,א,62ב)						
16	הנשיא	69		יפה נוף	58	11687	11	375149	בתי לונפיש (הנשיא 69 / יפה נוף 58)	1938	שמואל רוזוב	יוסף לונפיש	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
17	הנשיא	70	70,א			11713	1	572077	הנשיא 70 (שיכון גב ים)	1957	שלמה (מולו) סקורניק	חברת גב ים בע"מ	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
18	הנשיא	77		יפה נוף	68	10812	168	386047	בית רוטנברג	1938	שמואל רוזוב	פנחס רוטנברג	א	V	בית רוטנברג [V]
19	הנשיא	77 ג'		יפה נוף	68ג	10812	168	386047	בית רוטנברג - 'האיגלו' (בית אתל ויקס), הנשיא 77ג / יפה נוף 68ג	1943	שמואל דוד סורסקי	פנחס רוטנברג	א	-	בית רוטנברג [V]
20	הנשיא	77 ד'		יפה נוף	70א	10812	239	386047, 400358	בית איגנץ וקלרה נגלר (הנשיא 77ד / יפה נוף 70א)	~1925	אלכסנדר ברוולד	היינץ וקלרה נגלר	ב	V	בית רוטנברג [V], טיילת לואי [T]
21	הנשיא	82		התשבי	99	11713	9	332750	בית היולדות מולדה (מכון לחינוך נוער בית רוטנברג) - הנשיא 82	1933	אדר' א. פרנקל ואינג' מ. שולמן	לובה וטובה סגל / ד"ר רודולף מאייר / קרן נאמנות לחינוך הנוער מיסודו של פנחס רוטנברג	א	V	התשבי (הנשיא דרום) [M]
22	הנשיא	84,86,88, 90,92א		התשבי	101,101א,101ב, 103,103א,103ב	10812	21	503299, 351074	שיכון הצנובר (הנשיא 92,84,86,88,90,92א, התשבי 101,101א,101ב, 103,103א,103ב)	1950	אל מנספלד-מוניו וינראוב גתאי	הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע	ב	-	שיכון הצנובר [F]
23	הנשיא	85, 87, 83				10812	110, 185, 243-249	441098	מלון דן כרמל (הנשיא 83, הנשיא 85, הנשיא 87)	1959-1963	שמואל רוזוב וארי רוזוב	דן כרמל / מלונות פדרמן	א	-	דן כרמל [X]
24	הנשיא	89				10812	109,125	356812	מוזיאון טיקוטין (הנשיא 89)	1960	1960 האגף הצפוני - עיריית חיפה 1987 האגף הדרומי - אדריכל פרופ' אלפרד מנספלד ופרופ' ישימורה	עיריית חיפה	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], משעול טיקוטין [R]
25	הנשיא	89 ג'		יפה נוף	80	10812	109	356812	בית קיש (הנשיא 89 ג)	1935	שמואל רוזוב	רות ובריגדיר קולונל פרידריך הרמן קיש	א	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], טיילת לואי [T], משעול טיקוטין [R]
26	הנשיא	91				10812	107,264	350575, 551533	הנשיא 91	1955-1957	דוד ויטמן	י. מירון	ב	-	טיילת לואי [T]

מספר אתר ברשימה	רחוב	בית	כניסה	רחוב משני [שם]	בית משני [מספר]	גוש	חלקה	תיק בניין	שם האתר	שנת תכנון / הקמה	מתכנן / אדריכל	בעלות מקורית / היסטורית	דרגה	ברשימת השימור	שייכות למתחמים
27	הנשיא	93, 93 א'				10812	266	374852	הנשיא 93-93א	1969	שלמה גלעד	א. ברגמן בע"מ	ב	-	טיילת לואי [T], יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
28	הנשיא	95				10812	104	363400	הנשיא 95 (בית זבולון קוורטין)	1937	שמואל רחוב	זבולון קוורטין / קוורטין (Savel Kwartin)	א	-	טיילת לואי [T], יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
29	הנשיא	98		ברנדייס	2	10812	14	362692	הנשיא 98 (בית אסתר אדלר)	1937	לסקר ומאירשטיין	אסתר אדלר	ב	V	התשבי (דרום) [M]
30	הנשיא	101				10812	33	551567	מלון נוף (הנשיא 101)	1971-1975	ארי רחוב ושמואל רחוב	חברת מלון נוף (מייסוד מלון שולמית)	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], טיילת לואי [T]
31	הנשיא	102				10812	17	385602	הנשיא 102 (בית מושאיוף)	1938	סירקין-גלבסקי	יעקב ושלמה מושאיוף	א	V	התשבי (הנשיא דרום) [M]
32	הנשיא	103				10812	250	396347	בית שניידר – הינרצי במיסיון הכרמל / בית פיני קורן (הנשיא 103)		שלהי התקופה העותומנית	בית שניידר – הינרצי במיסיון הכרמל / בית פיני קורן (הנשיא 103)	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], טיילת לואי [T]
33	הנשיא	108				10812	101	350795	הנשיא 108	1953	מקס לב	ד"ר אופנהיים	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
34	הנשיא	110				10812	175, 94	321615	בית שלום כרמל (הנשיא 110)	1973	ס. וינקלר והמהנדס ר. ברוקנר.	הכומר וים מלגו (Willem, Wim Malgo) מטעם האגודה ללימודי קודש 'בית שלום'.	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
35	הסביונים	4				12571	4	561729	הסביונים 4	1959	תיאודור מנקס	תיאודור מנקס	א	-	הסביונים [S2]
36	הסביונים	10				10812	138	602863	הסביונים 10	1967	שרגא פרידריך רוהטין	יהושע וילף	ב	-	הסביונים [S2]
37	הציונות	96				11362	38	350253	הציונות 96 (בית לואיס נאחאס)	1934	קרל רוף (Ruff) ו-א. וולר (Weller)	לואיס נאחאס (Louis Nahas)	ב	-	-
38	הציונות	105				11683	10	613149	בית בורלא (אח"א חיפה, הציונות 105)	1961	לסלי מ. ריינר	אגודת החרשים אילמים (אח"א)	ב	-	מורדות הצלבנים [Z]
39	הציונות	121				11682	20	351603	בית תאופיק חורי (הציונות 121)	1936		תאופיק חורי (Toufic Khoury)	ב	-	מורדות הצלבנים [Z]
40	הצלבנים	3		הציונות	139	11681	20	344977	הציונות 139 / הצלבנים 3	1934	כריסטיאן ביילהרץ	נתן אלמן (Elman)	א	-	מורדות הצלבנים [Z], קרנות רחוב [H]
41	הצלבנים	22				11682	22	441265	הצלבנים 22	1960	ב. פרנק	ב. פרנק – ב. ברקאי	ב	-	-
42	הצלבנים	33				11683	36, 12	333822	בית סוידאן (הצלבנים 33)	1934	אינג' חג'אר	חנא סוידאן	א	V	מורדות הצלבנים [Z]
43	התשבי	62				11690	4	362677	התשבי 62 (בית סליצ'ן)	1936	קורט ריינש	ד"ר רחל ואינג' שמואל סליצ'ן	א	-	כיכר חורשה [01]
44	התשבי	64				11690	5	345260	התשבי 64 (בית ולטר ריכטר)	1934	קורט ריינש ופרידריך דוהן	ולטר ריכטר	ב	-	כיכר חורשה [01]
45	התשבי	66		דה וינצ'י	7	11690	7	374196	התשבי 66 (בית	1938	חיים הארי	תאופיק רינו	ב	V	התשבי [M], דה וינצ'י

מספר אתר ברשימה	רחוב	בית	כניסה	רחוב משני [שם]	בית משני [מספר]	גוש	חלקה	תיק בניין	שם האתר	שנת תכנון / הקמה	מתכנן / אדריכל	בעלות מקורית / היסטורית	דרגה	ברשימת השימור	שייכות למתחמים
									תאופיק רינו)						[A]
46	התשבי	67, 69א, 71				11686	29	541281	התשבי 67, 69א, 71 (שיכון ועד הר הכרמל)	1951-1953	אל מנספלד-מוניו וינראוב גתאי	ועד הר הכרמל	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
47	התשבי	78-80				11691	1	592709	התשבי 78-80	1960	ראט-קומט-קנר	פוטשניק סטנצקי בע"מ	ב	-	
48	התשבי	79				11687	16	664529	התשבי 79	1966	דב ישראלי	חברת כנעניה בע"מ / זאב ויינשטוק	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
49	התשבי	84, 84א				11691	3,4	592621	בית רעות - בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה	1959	גדעון קמינקא	ארגון עולי מרכז אירופה	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M], דה וינצ'י [A]
50	התשבי	105				10812	11	350676	התשבי 105	1952	מקס לב	דוד גיגר	ב	V	התשבי (הנשיא דרום) [M]
22	התשבי	106,106א, 108,108א, 110,110א				10812	21	503299	שיכון הצנובר (התשבי 106)	1950	אל מנספלד-מוניו וינראוב גתאי	הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע	ב	-	שיכון הצנובר [F], התשבי [M], גן האם [P]
51	התשבי	112				10812	9	357210	התשבי 112	1972	ד"ר ניסן מסלובטי	ג. הופמן - א. שמשניס	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
52	התשבי	113				10812	102	386028	התשבי 113	1938	יוסף קלרויין	אברהם וולפגנג	ב	V	התשבי (הנשיא דרום) [M]
53	התשבי	117				10812	234	551454	התשבי 117 (דירות הכרמל)	1956	משה גרשטל	דירות הכרמל חברה לבניה בע"מ	ב	-	התשבי (הנשיא דרום) [M]
54	התשבי	126 ב'				10812	255	אין מידע	המכון הביולוגי בית פנחס (גן החיות)	1953-1955 1957-1962	? האדריכל מירון (מירושלים ?	עיריית חיפה	ב	-	גן החיות [Q]
55	התשבי	126 א'				10812	255	אין מידע	משרדי גן החיות	ייתכן שלפני 1958	לא ידוע	עיריית חיפה	ב	-	גן החיות [Q]
56	התשבי	130				10812	253	375152	בית הפסטור שניידר (התשבי 130)	1913	לא ידוע	פסטור מרטין שניידר (כרמלמסיון)	א	V	התשבי (הנשיא דרום) [M]
57	חורשה	7				11686	13	350421	חורשה 7 (בית ד"ר חסקל)	1936	מקס לב	ד"ר חסקל	ב	-	כיכר חורשה [O1]
58	חורשה	9		התשבי	57	11686	14	344708, 374040	בית הנחושת ברחוב חורשה 9	1934	וולטר גרופיוס (Walter Gropius) אדריכל מקומי י. הרכובא	אלפרד גרונדמן	א	V	כיכר חורשה [O1]
59	יפה נוף	21				11682	1	572243	יפה נוף 21	1959	ד"ר ניסן מסלובטי	א. וינוגרדסקי - צ. קופל	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
60	יפה נוף	24		חורשה	1	11686	1	362655	יפה נוף 24 / חורשה 1 (בית קופרמן)	1936	אריה שרון	ד"ר היינריך קופרמן (Kupferman)	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
61	יפה נוף	25				11682	5		בית רוזנטל (יפה נוף 25)	1927	אלכסנדר ברוולד	ארנולד רוזנטל	א	V	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]

מספר אתר ברשימה	רחוב	בית	כניסה	רחוב משני [שם]	בית משני [מספר]	גוש	חלקה	תיק בניין	שם האתר	שנת תכנון / הקמה	מתכנן / אדריכל	בעלות מקורית / היסטורית	דרגה	ברשימת השימור	שייכות למתחמים
62	יפה נוף	34				11686	34	20060378	יפה נוף 34 (בית עזיז מיקאתי / הרצליה / פנסיון טלטש / בית המילואים)	בין 1923-1928		אפנדי עזיז מיקאתי	ב	Ⅴ	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
63	יפה נוף	56				11687	9	321956	בית סובחי אפנדי עווידה (Subhe effindi Aweida) / יפה נוף 56	כנראה בין 1927-1932	עלום	סובחי אפנדי עווידה (Subhe effindi Aweida)	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
64	יפה נוף	59				10812	91	410632	יפה נוף 59		לא ידוע	לא ידוע (ד"ר איסקנדר טאויל)	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
65	יפה נוף	60				11687	12	572004	יפה נוף 60	1957	דוד ויטמן	דב אוירבך	ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
66	יפה נוף	89				10926	32	374308, 820345	בית מאנה כץ – יפה נוף 89				ב	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]
67	יפה נוף	89 א'				10812	120	582363	בית פושקר (יפה נוף 89 א')	1959	הלנה טויסטר	מרים וטוביה פושקר	א	-	יפה נוף – המורד המזרחי [S1]
68	יפה נוף	91 א'				10812	127	561835	מרכז בקרה / מפקדת פיקוד העורף (יפה נוף 91 א')	1956	עריית חיפה	מחלקת ההנדסה חיפה	ב	-	יפה נוף – המורד המזרחי [S1]
69	יפה נוף	95				10812	137	344958	יפה נוף 95	1934	מנסור עזאם	Maurice & Anis Abyad	א	Ⅴ	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], הסביונים [S2]
70	יפה נוף	97 א'				10812	173, 174	385412	יפה נוף 97 א'	1938		אסתר נחמני-מויאל ועזרא זכאי / עזיז סליס וראג'ה אמין קאסאב	א	-	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], הסביונים [S2]
71	עין גדי	6		התשבי	81	11687	18	410799	בית מולר (עין גדי 6 / התשבי 81)	1942	אינג' שצקי (A. Szekey)	האנס מולר	ב	-	מדרגות עין גדי [J]
72	איריס	1א				10813	9	513814	איריס 1 א (הצנובר 68)	1957	שרה לרנר	משה צוקרקורן	ב	-	מורד הכרמים [K]



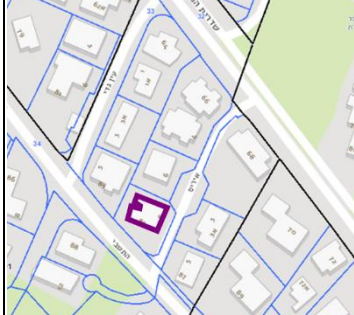
	מספר בסקר	01	מתחם	מורד הכרמים [K]	תיק בניין	451476
	גוש	11691	חלקה	17	סגנון בניה	אקלקטי
	כתובת	איריס 4 (ע"פ ה-GIS איריס 6, בעבר מורד הכרמים 4)			שנת הקמה	1925
	בעלים/זים מקורי	מרים שידלובר לבית סגל (ע"פ ד"ר אלי לירן)			שימוש מקורי	מגורים ומלונאות
	מתכנן/אדריכל	אלכסנדר ברוולד (ע"פ ד"ר אלי לירן)			שימוש נוכחי	מגורים

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבות/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
---	---------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	--------	-----------------------------	-------------------

פירוט ערכים
- **אדריכלי,**
נופי, סביבתי,
אישיות,
תרבות,
תקופה,
טכנולוגיה

לדברי ד"ר אלי לירן, חוקר האדריכל ברטולד והמורשת הבנויה שהותיר וכעדות משה צור, נכדם של חנה ויחזקאל מנדל סגל: הבתים, שנודעו בכינוי 'בתי סגל', נבנו עבור המשפחה המורחבת, כחלק מהשכונה החרדית אשר ביקשו חסידי גור להקים על הכרמל לקריאת האדמו"ר מגור בשנת 1925. הבנין במורד הכורמים 6 (איריס 6), שנבנה עבור מרים שידלובר בתו של סגל (עד שירדה לעיר התחתית ב-1928), שימש בשנים 1926-1928 פנסיון בו התארחו בין היתר הרב קוק ורבנים חרדיים, חיים נחמן ביאליק ואחד העם

מספר בסקר	02	מתחם	מורד הכרמים [K]	תיק בניין	400253
גוש	11691	חלקה	18	סגנון בניה	אקלקטי
כתובת	איריס 6 (ע"פ ה-GIS איריס 8, בעבר מורד הכרמים 8) / התשבי 85				
בעלים/זים מקורי	דב סגל (ע"פ ד"ר אלי לירן)				
מתכנן/אדריכל	אלכסנדר ברוולד (ע"פ ד"ר אלי לירן)				
				שימוש מקורי	מגורים ומלונאות
				שימוש נוכחי	מגורים













צילומים [1-5] מתאריך 26.10.2007, צילומים [6-13] מהשנים 2019-2020, אדריכלית נעה שק.
[1] פתח הכניסה בעומקו דלת עץ דו-כנפית בפיתוחים ובקדמתה סורג פלדה דו-כנפי (ייתכן שמאחור).
[2] פרוזל הקשת המחודדת מעל הכניסה במבט מחלל המדרגות. בקורה בין פתח הכניסה לפתח המחודד תואמת את גובה הפודסט. **[3,4]** דלת כניסה מקורית בשילוב זיגוג צרפתי וסורגים, ומחוץ לה סורג דו-כנפי מרהיב. **[5]** פרט ריצוף פודסט.

צילומים

The image consists of two photographs. The left photograph shows a green metal door with a decorative archway. A small plant is visible to the left of the door. The right photograph shows a brown metal door with a decorative archway. A small plant is visible to the left of the door.

צילומים	צילומים [1-5] מתאריך 26.10.2007, צילומים [6-13] מהשנים 2019-2020, אדריכלית נעה שק. [1] פתח הכניסה בעומקו דלת עץ דו-כנפית בפיתוחים ובקדמתה סורג פלדה דו-כנפי (ייתכן שמאוחר). [2] פרוזל הקשת המחודדת מעל הכניסה במבט מחלל המדרגות. בקורה בין פתח הכניסה לפתח המחודד תואמת את גובה הפודסט. [3,4] דלת כניסה מקורית בשילוב זיגוג צרפתי וסורגים, ומחוץ לה סורג דו-כנפי מרהיב. [5] פרט ריצוף פודסט.
-----------------------	---

[6] מבט ממורד הכרמים צפונה על חזיתות מזרח ודרום. צמד קשתות מחודדות בפינת קומת הקרקע וצמד דומה בקומה א'. בדופן המגרש למורד הכרמים גדר אבן, ככל הנראה מקורית (בה הוכנסה נישה למסתור אשפה). [7] ציר הסימטריה בחזית הראשית למורד הכרמים, ברומה טריפורה מלבנית בהשראת סגנון אר דקו. [8] מגדלי מרפסות וממ"דים בירכתי המבנה, במבט מרחוב התשבי. בהיקף המגרש חורשת עצי אורן הסלע. [9] שביל הכניסה למבנה, הוסדר במועד מאוחר תוך שילוב צמחיה מצדיו. [10] פרט גדר אבן ושורת עצי ברוש בדופן מורד הכרמים. [11] פרט קשת מחודדת וקורה מעל הכניסה, בשילוב אופני סיתות שונים. [12] פרט פילסטר (עמוד מודבק) בראשו ארכיטרב ממנו צומחת הקשת המחודדת. [13] פרט הפינה הדרומית בחזית הראשית למורד הכרמים.								
נרקי קיים/לא קיים/שימור: לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי - פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סיביתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
אחד משני בתי דירות זהים במקור, אותם מייחס ד"ר אלי לירן, לאדריכל אלכסנדר ברוולד. ברוולד, אדריכל, צייר ומורה היה מחלוצי האדריכלות בארץ ישראל, ממגבשי הזרם האקלקטי בארץ, מייסד הפקולטה לארכיטקטורה בטכניון ומתכנן קמפוס הטכניון ובית הספר הריאלי בהדר הכרמל. הבית הינו דוגמא לסגנון האקלקטי המאפיין את הבניה בארץ ישראל בשלהי התקופה העותמאנית ושנות ה-20. בולט שילוב השפעות קלאסיות (סימטריה, כרכוב, פילסטרים) באלמנטים מקומיים (קשתות מחודדות, חיפוי באבן גיר בעיבוד טובזה גולמני) ורוח התקופה (החלונות האנכיים בהשפעת אר דקו). במקור השתרע הבית על שתי קומות, במופע סימטרי מובהק של החזית הראשית. במרכזה נקבעה דלת מלבנית במשקוף חלק (בסיתות מסמסם) מלבני (עם חריגה קלה של הקורה לצדדים וסיתות טרפזי של אבנים בקורה) ומעליו פתח אוורור מחודד קשת מסורג, המאפיין את הכניסות לבתי חצר פלסטיניים. במרכז קומה א' טריפורה של פתחים מלבניים צרים (בפרופורציות שניתן לראות בהן השפעת סגנון אר דקו). בקומת הקרקע בחזית הכניסה ובחזיתות הצדדיות הותקנו פתחים גבוהים מחודדי קשתות, כשבחזית הקדמית ובשוליים הקדמיים של חזיתות הצד שולבו בבסיסיהן פילסטרים (עמודים 'מודבקים') ומעליהן ארכיטרב בהשפעת הסדרים הקלאסיים. בין קומת הקרקע לקומה א' הונח כרכוב קלאסי (בפיתוחים דומים לארכיטרב בקומת הקרקע). בתחילת שנות ה-2000 נוספו למבנה שתי קומות, לכאורה בשפה דומה בחיפוי אבן, אך למעשה - תוך טשטוש הגבולות בין המבנה המקורי לתוספת, תוך תוספת אלמנטים זרים למבנה, כולל בין היתר כרכוב גמלוני וחריגות לא ברורות מהבינוי, שיוצרות כאוס בסדר המקורי, במיקום צנרת בשולי החזית הראשית, בהותרת כבילה במקומות נצפים, בריצוף ותיחום מרבית החצר ללא השארת מרחב בקדמת הבנין. יחד עם זאת - האיכות של המבנה המקורי עדיין ניכרת. בתיק הבנין (שהקמתו הושלמה טרם הסדרת ארכיון הנדסי עירוני בחיפה) לא נמצאו תכניות המבנה המקורי, אולם תכניות משנת 1940 כחלק מהיתר למקלט נגד הפצצות אוויריות והיתר משנת 1944 להרחבת המבנה לקומה שניה בתכנון י. שטרנברג עבור מרדכי לוֹטְרֶמָן - מלמדים על מראהו המקורי, כולל חלוקות הפנים המקוריות. על אף הקמת מגדלי ממ"דים ומרפסות בחזית העורפית (בגיבוב הכולל בין היתר חיפוי אבן המטשטש את התפר בין המקורי לתוספת, גגון גמלוני מעל מרפסת ובחוסר סדר בולט לעין בין קומה לקומה בפרופורציות, בגוון, בפרזול) - הרי שנותרו מאפיינים מקוריים רבים, בייחוד במבטים מרחוב איריס וממדרגות מורד הכרמים. בקדמת המגרש למורד הכרמים גדר אבן מקורית ומאחוריה עצי ברוש, דפוס נטיעות אופייני לבניה למגורים בתקופה (שנותר גם בגבול איריס 6, אך נעלם מהגבול לתשבי 83 וכמעט ונעלם מהגבול לרחוב התשבי. לדברי ד"ר אלי לירן, חוקר האדריכל ברוולד והמורשת הבנויה שהותיר וכעדות משה צורן, נכדם של חנה ויחזקאל מנדל סגל: הבתים, שנודעו בכינוי 'בתי סגל', נבנו עבור המשפחה המורחבת, כחלק מהשכונה החרדית אשר ביקשו חסידי גור להקים על הכרמל לקריאת האדמו"ר מגור בשנת 1925. הבנין במורד הכורמים 6 (איריס 6), שימש את דב סגל, שניסה להתפרנס מרפת, לול ומטע תאנים. בשנת 1928 הושכר המבנה למשטרה הבריטית עד לשנת 1931 - אז הוסב הבנין לפנסיון שפעל עד לשנת 1935. בעקבות מאורעות תרצ"ו-תרצ"ח חלק מילדי יחיאל סגל על משפחותיהם חזרו לפולין, ומצאו את מותם בשואה. דב סגל נשאר בארץ ועקר עם משפחתו לשכונת בת-גלים. המבנה הוא חלק ממתחם לשימור 'מורד הכרמים', הכולל בינוי למגורים ולמלונאות מראשית ההתיישבות היהודית על הכרמל בשנות ה-20 לצד בינוי איכותי משנות ה-50, צמחיה היסטורית, דפוס נטיעות וגרם מדרגות אבן.								
מקורות לירן אלי ד"ר. (2008). התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 17-13; לירן אלי ד"ר. סיור בעקבות ברוולד בכרמל 26.10.2007;								

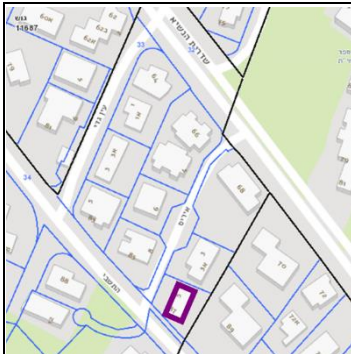
פירוט ערכים -
אדריכלי, נופי,
סביבתי,
אישיות,
תרבות,
תקופה,
טכנולוגיה

מקורות

[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	ב'	דרגת שימור בסקר	06.2020	תאריך הסקר	אדרי' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני	סקר אתרים
-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	----	-----------------	---------	------------	--------------	---------------	-----------------------	--------------

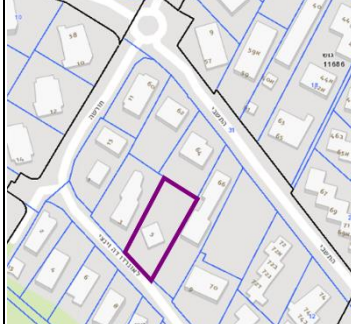


סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	-------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	03	מתחם	מורד הכרמים [K]	תיק בניין	503217						
גוש	11691	חלקה	20	סגנון בניה	רומנטי						
כתובת	איריס 5 (מורד הכרמים 5) / התשבי 87			שנת הקמה	1950						
בעלים/יזם מקורי	עזרא מזרחי			שימוש מקורי	מגורים						
מתכנן/אדריכל	ד"ר רפאל ודן בן-דור			שימוש נוכחי	מגורים						
						צילומים			[1,3] חזית המבנה לרחוב התשבי. בקומת המרתף הותקנה חניה כולל הסדרת כניסה דרך גדר אבן, ובקומות א'-ב' מרפסות גלילית ותיבתית בהתאמה. הבית נשקף מבעד למסך צמחיה.		
									[2] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח על גג הרעפים והמרפסת הפתוחה בחזית למורד הכרמים (איריס) מבעד למסך הצמחיה.		
									[4] גדר אבן בסיתות מודרני מעודן, שאינו נסמך על נדבכים קונסטרוקטיביים או על סידור האבנים בלקט, כי אם על רשת אורתוגונלית בשילוב הנחה אופקית באנכית.		
									[5] חזית הבנין מתוך בקשה להיתר משנת 1962. בולטים בחזית הסימטריה והדגש על אלמנט הכניסה.		
									[6] מבט על אלמנט הכניסה מבעד לצמחיה.		
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע			אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני / סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי	
						פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה			חזילה בסגנון רומנטי-פרברי, שנבנתה על מגרש פינתי בחיתוך מורד הכרמים ורחוב התשבי עבור עזרא מזרחי, מבעלי בתי הקולנוע 'אוריון' ו'אדיסון' בירושלים ובחיפה בתכנון האדריכלים האחים הירושלמיים ד"ר רפאל ודן בן-דור.		
									במגרש הוקמה וילה מפוארת בסגנון רומנטי המושתת על סימטריה המועצמת על-ידי קירוי גג רעפים שמונה שיפועי (ארבעה שיפועים עיקריים מוקפים ב'מזחיה') ואלמנט כניסה (גרם מדרגות רחב המוביל למרפסת מקורה תחומה בטריפורה בחזית ופתח קשות צדי), מערך סימטרי בחלונות חזית הכניסה). לפי בקשה להיתר בתיק הבנין, למבקש אושרה הקמת קומת מוסכים במפלס רחוב התשבי מתחת לשתי קומות המגורים שבמפלס מורד הכרמים, על מנת שלא יידרש לפלס את הקרקע, בתנאי שיסלול את מורד הכרמים ואת רחוב התשבי לאורך מגרש כתנאי לבניה. בקשה לסגירת הגזוזטרא העגולה לרחוב התשבי הוגשה בשנת 1955 ע"י פלורי מזרחי ונדחתה בשנת 1956 מסיבה ארכיטקטונית. בשנת 1962 ניתן רשיון להפיכת המוסך ליחידת דיור עבור מנוחה לייקנר.		
									סביב המגרש הוקמה גדר אבן בשילוב גדר חיה. הגדר הורכבה מאבנים בעיבוד טובה בפרופורציות מלבניות, בהנחה שאינה נסמך על נדבכים קונסטרוקטיביים או על סידור האבנים בלקט, כי אם על רשת אורתוגונלית בשילוב הנחה אופקית באנכית ומשלבת בין אלגנטיות לבין קריצה קונסטרוקטיבית לגבי מהות החומר. הגדר סודרה תוך דירוג מקטעים באופן התואם את קווי הטופוגרפיה. הגדר-קיר התמך דורגה גם לעומק הכניסה למהלך המדרגות למורד הכרמים.		
									המבנה הוא חלק ממתחם לשימור 'מורד הכרמים', הכולל בינוי למגורים ולמלונאות מראשית ההתיישבות היהודית על הכרמל בשנות ה-20 לצד בינוי איכותי משנות ה-50, צמחיה היסטורית, דפוסי נטיעות וגרם מדרגות אבן.		

מספר בסקר	04	מתחם	התשבי (הנשיא (דרום) [M]	תיק בניין	351009
גוש	10812	חלקה	20	סגנון בניה	בינלאומי
כתובת	בית בראודה-גלבסקי (ברנדייס 3 / התשבי 109)				
בעלים/זם מקורי	ד"ר מרדכי זאב (מרכוס) בראודה				
מתכנן/אדריכל	דיפל' אינג' דוד גלבסקי (ומרים גלבסקי?)				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות שנבנה במגרש פינתי בטופוגרפיה מתונה, בשתי קומות על מסד חלקי נמוך ביותר. במבנה באים לביטוי עקרונות הסגנון הבינלאומי, כולל בין היתר פירוק המאסה הבנויה לנפחים, מילון צורות מינימליסטי נקי מאלמנטים אורתוגונליים בשילוב מקומי של גלילים וקשתות בפרטים, הדגשה של תנועה (באמצעות חלון ורטיקלי בחדר המדרגות). הבנין נבנה משני אגפים מרכזיים סביב פיר מדרגות מרכזי מוגבה מהבינוי ותוך טיפול אלגנטי באלמנט הכניסה באמצעות גגון החובק את האגפים ואשר לתוכו 'חודר' אלמנט המדרגות והחלון הורטיקלי שלו (כולל עיקולו מעל האגף הדרום-מזרחי וחבקי בטון אופקיים לגובהו), הפניית חלונות רחבים דקים נתונים באדן וגגון מעוגלי פינה מעל אלמנט הכניסה, תיחום רחבת הכניסה באדניות מחופות קרמיקה בתוואי אורכי מעוגל פינה וכמובן טיפול מעודן במעקה המדרגות. המיקום האורבני במגרש פינתי הוביל להתייחסות תכנונית של תכסית נסוגה ביחס לפינה. הגדר המקורית הוחלפה בחיפוי אבן - אם כי בפרופורציות התואמות ככל הנראה את המקור. במעטפת החצר עצי אורן הסלע ומערכת טראסות אבן ואדניות נמוכות את הבנין תכנן דיפל' אינג' דוד גלבסקי (ייתכן שעם שותפו סירקין או עם רעייתו מרים) עבור חותנו ד"ר בראודה, אבי מרים, שהתגוררה בבנין עד מותה בשנת 2012 בגיל 102. המבנה- שאושר בועדת שימור 20 בשנת 2016 - וחורשת עצי אורן הסלע העוטפת אותו הם מרכיב במתחם לשימור בעל ערכים אדריכליים, נופיים ואף היסטוריים - שחלקם באים לביטוי גם במבנה האמור.				
	[1] החזית הצפון-מערבית לרחוב ברנדייס. במבט מרחוק ברורים בה ההדגשה האופקית של המבנה באמצעות מרפסות פתוחות במקור, שחלקן נסגרו, פירוק המאסה הבנויה לנפחים ומינימליזם מעודן. המבנה נעטף במסך של חורשת עצי אורן הסלע. [2] החזית הדרום-מערבית לרחוב התשבי בה באים לביטוי עקרונות הסגנון הבינלאומי: הדגשה אופקית של רצועות המרפסות והגגונים (וכן אדן קרמיקה עדין, כיום בצבע אוקר, עד תחילת שנות ה-2000 היה בצבע אחר, ככל הנראה שחור דוגמת הקרמיקה בכניסה, או ייתכן בורדו), שילוב גלילים במערכת אורתוגונומלית. פירוק המאסה לנפחים בקומה ב' ניתן לראות הנפח הבנוי החבוק על-ידי המרפסת. צילום: Google street view, 2011. [3] פרט מחבר שתי החזיתות בשילוב וירטואוזי בין נפחים ומערכת אורתוגונומלית עם נגיעות גליליות בפרטים. חלל המדרגות בולט קמעה ממישור החזית הנסוגה ולגובהו חלון ורטיקלי המחולק בקורות אופקיות דקות. ובגגון האופקי היוצר פינה במפגש הנפחים. למרגלות הכניסה אדניות אלגנטיות. [4] פרט חלונות אופקיים הנתונים בין אגן לגגון קוויים מעוגלי פינות. [5] הכניסה האלגנטית במפלס המשכי למבואת הפנים, בשילוב אורתוגונומלי וגלילי. הכניסה מוגדרת על- ידי דפנות האגפים וגגון דק החורג מהם וכן על-ידי אדניות נמוכות בגמר קרמיקה בהנחה אנכית ובתכסית אורכית בסיומת גלילית. [6] צמד כנפי עץ בשילוב זיגוג קבוע קבועות בפתח הכניסה. [7] מעקה מסרגלי פלדה בסיומת קשתה ומאחז יד עשוי צינור בסיומת קשתה במורד גרם המדרגות. סביבו הותקן מעלון. [8-9] אדניות אורכיות קשתות קצוות משני עברי הכניסה. [10] פיתוח שטח בטופוגרפיה המתונה בטרסאות אבן נמוכות. הגדר בהיקף המגרש - בחיפוי אבן מאוחר.				
צילומים					



מספר בסקר		05		מתחם		דה וינצ'י [A]		תיק בניין		345016		
גוש		11690		חלקה		6		סגנון בניה		בניה מתועשת		
כתובת		דה וינצ'י 5										
בעלים/זים מקורי		זלמה שנפלד (Selma Schoenfeldt)										
מתכנן/אדריכל		וולטר גרופיוס (Walter Gropius) ודוהן (Dohan) אדריכל מקומי פ.ג.										
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע אדריכלי - מבניות אדריכלי - חזיתות אדריכלי - פרטי פנים נופי מרקמי/עירוני / סביבתי אישיות תרבותי/ חברתי/ היסטורי מדעי-טכנולוגי												
מבנה מתועש מדגם שיוצר במפעל הנחושת הירש (Hirsch Kupfer) בגרמניה כמבנה מוכן במעין ערכה להרכבה בשטח. על אף המראה הקולוניאלי והשמרני לכאורה, הבא לדמות בניה בקורות עץ בקירוי גג מרובה שיפועים, במערך סימטרי, הרי שהמבנה – אחד ממספר טיפוסים מבנים בתכנון האדריכל וולטר גרופיוס, מייסד בית הספר באוהאוס ומהמובילים באדריכלי הסגנון הבינלאומי באדריכלות - הינו פורץ דרך בחדשנות ובחיבור בין התיעוש לעולם הבניה. הבתים כללו 'ערכת הרכבה' של אלמנטים מוכנים מראש במספר גדלים, כשכל אלמנט הורכב על מסגרת עץ ודפנות מתכת, כשבין שכבת החוץ והפנים צמר סלעים לבידוד. הערכה כללה ממתג תאורה ועד כיסוי לגג, והכילה את המבנה השלם (למעט המסד וככל הנראה גם הריצוף). המבנים הורכבו על בסיס – מסד בהתאם לאופי הטופוגרפיה. המבנה, בן שתי קומות בגמר נחושת מעל קומת מסד שנועדה לפתור את הפרש הטופוגרפיה באתר, ותוכננה אף היא למגורים, קורה בגג ובקירוי גג ארבע-שיפועי בו שולבו פתחי אוורור, אף הוא חלק מערכת ההרכבה (למעט מסד הבטון המזוין כמובן). לחזית העורפית ממזרח הוצמדה תוספת בניה בשנת 1979, לאחר שנהרסה מרפסת מקורה עקב התפוצצות בלון גז. על החזיתות הותקנו מגזנים וכבילה, הוחלפו תריסים מקוריים - ועדיין - המבנה המונומנטלי נותר נאמן למקור. המבנה וכעשרה מבנים דומים הובלו לפלשתינה בדרך הים במסגרת הסכמי ההעברה שנחתמו בין הסוכנות היהודית לממשלה הנאצית בשנת 1933, ואשר הסכמי ההעברה היוו קרש הצלה להוצאת ממון וסחורות מגרמניה אל פלשתינה - ששלטונותיה היתנו עליה בקיום הון. המבנה הורכב באתר בשנת 1934 עבור זלמה שנפלד (Selma Schoenfeldt) בהשגחת האדריכל פ.ג. דוהן (Dohan) (לפי היתר הבניה). ככל הנראה במבנה זה התגורר בשכירות בשנות ה-30 או ה-40 למשך תקופה הסופר והעיתונאי היהודי-גרמני ארנולד צווייג. בדופן המגרש לרחוב דה וינצ'י נבנתה גדר אבן לקט נמוכה וצמד עמודי שער גבוהים, וניטעה גדר חיה המשלימה את הגדר. בשטח המגרש חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף המתחם לשימור. למבנה – אחד מארבעה שנותרו בארץ (פריט נוסף ממוקם ברחוב חורשה, והסמיכות הגיאוגרפית אף מעצימה את חשיבותו של כל אחד מהפריטים בפני עצמו וכחלק מצמד) - ערך טכנולוגי יוצא דופן בתולדות הבניה המתועשת בעולם, ערך היסטורי יוצא דופן ברמה הלאומית וברמה המקומית כחלק מתולדות העליה החמישית בחיפה. המבנה הוא חלק ממרקם לשימור, הכולל בניה למגורים בוילות פרטיות, בתי דירות ושיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתך הטופוגרפיה (בניה נמוכה מהרחוב במורד מדרום ובניה על טראסות בגדה הצפונית).												
מקורות Gilbert Herbert. (1980). Gropius, Hirsch & the Saga of the Copper Houses. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion - Israel Institute of Technology. מנסבכר-גונן חוה. ילידת 1931, התגוררה בבית הנחושת בשנים 1934-1937. ראיון בביתה ברחוב קלר ביום 14.4.2011 וראיון טלפוני ביום 10.12.2019. גב' שולה לויטל. אדריכלית חדוה מוסקוביץ', ארכיון העיר חיפה.												
[1] חזית מזרח בצילום של אנט קלם (Annette Kelm) באדיבות אדריכלית חדוה מוסקוביץ', ארכיון העיר חיפה. [2] חזית מערב מעל קומת המסד הצבועה טיח חלק בהיר. [3] פינת הבנין והיחס בין המעטפת לגג, צילום משנת 2004. [4] הפינה הצפון-מערבית אליה הוצמדה תוספת מאוחרת 'מרחפת' על עמוד וגרם מדרגות הכניסה המעפיל לקומה א'. [5] גדר ושער אבן בשילוב גדר חיפה.												

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני / סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
---	---------------------	--------------------	-----------------------	------	--------------------------	--------	------------------------------	-------------------

מבנה מתועש מדגם שיוצר במפעל הנחושת הירש (Hirsch Kupfer) בגרמניה כמבנה מוכן במעין ערכה להרכבה בשטח. על אף המראה הקולוניאלי והשמרני לכאורה, הבא לדמות בניה בקורות עץ בקירוי גג מרובה שיפועים, במערך סימטרי, הרי שהמבנה – אחד ממספר טיפוסים מבנים בתכנון האדריכל וולטר גרופיוס, מייסד בית הספר באוהאוס ומהמובילים באדריכלי הסגנון הבינלאומי באדריכלות - הינו פורץ דרך בחדשנות ובחיבור בין התיעוש לעולם הבניה. הבתים כללו 'ערכת הרכבה' של אלמנטים מוכנים מראש במספר גדלים, כשכל אלמנט הורכב על מסגרת עץ ודפנות מתכת, כשבין שכבת החוץ והפנים צמר סלעים לבידוד. הערכה כללה ממתג תאורה ועד כיסוי לגג, והכילה את המבנה השלם (למעט המסד וככל הנראה גם הריצוף). המבנים הורכבו על בסיס – מסד בהתאם לאופי הטופוגרפיה. המבנה, בן שתי קומות בגמר נחושת מעל קומת מסד שנועדה לפתור את הפרש הטופוגרפיה באתר, ותוכננה אף היא למגורים, קורה בגג ובקירוי גג ארבע-שיפועי בו שולבו פתחי אוורור, אף הוא חלק מערכת ההרכבה (למעט מסד הבטון המזוין כמובן). לחזית העורפית ממזרח הוצמדה תוספת בניה בשנת 1979, לאחר שנהרסה מרפסת מקורה עקב התפוצצות בלון גז. על החזיתות הותקנו מגזנים וכבילה, הוחלפו תריסים מקוריים - ועדיין - המבנה המונומנטלי נותר נאמן למקור.

נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

המבנה וכעשרה מבנים דומים הובלו לפלשתינה בדרך הים במסגרת הסכמי ההעברה שנחתמו בין הסוכנות היהודית לממשלה הנאצית בשנת 1933, ואשר הסכמי ההעברה היוו קרש הצלה להוצאת ממון וסחורות מגרמניה אל פלשתינה - ששלטונותיה היתנו עליה בקיום הון. המבנה הורכב באתר בשנת 1934 עבור זלמה שנפלד (Selma Schoenfeldt) בהשגחת האדריכל פ.ג. דוהן (Dohan) (לפי היתר הבניה). ככל הנראה במבנה זה התגורר בשכירות בשנות ה-30 או ה-40 למשך תקופה הסופר והעיתונאי היהודי-גרמני ארנולד צווייג.

בדופן המגרש לרחוב דה וינצ'י נבנתה גדר אבן לקט נמוכה וצמד עמודי שער גבוהים, וניטעה גדר חיה המשלימה את הגדר. בשטח המגרש חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף המתחם לשימור. למבנה – אחד מארבעה שנותרו בארץ (פריט נוסף ממוקם ברחוב חורשה, והסמיכות הגיאוגרפית אף מעצימה את חשיבותו של כל אחד מהפריטים בפני עצמו וכחלק מצמד) - ערך טכנולוגי יוצא דופן בתולדות הבניה המתועשת בעולם, ערך היסטורי יוצא דופן ברמה הלאומית וברמה המקומית כחלק מתולדות העליה החמישית בחיפה.

המבנה הוא חלק ממרקם לשימור, הכולל בניה למגורים בוילות פרטיות, בתי דירות ושיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתך הטופוגרפיה (בניה נמוכה מהרחוב במורד מדרום ובניה על טראסות בגדה הצפונית).

Gilbert Herbert. (1980). Gropius, Hirsch & the Saga of the Copper Houses. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion - Israel Institute of Technology. מנסבכר-גונן חוה. ילידת 1931, התגוררה בבית הנחושת בשנים 1934-1937. ראיון בביתה ברחוב קלר ביום 14.4.2011 וראיון טלפוני ביום 10.12.2019. גב' שולה לויטל. אדריכלית חדוה מוסקוביץ', ארכיון העיר חיפה.	מקורות
--	----------------------

[1] חזית מזרח בצילום של אנט קלם (Annette Kelm) באדיבות אדריכלית חדוה מוסקוביץ', ארכיון העיר חיפה.

[2] חזית מערב מעל קומת המסד הצבועה טיח חלק בהיר.

[3] פינת הבנין והיחס בין המעטפת לגג, צילום משנת 2004.

[4] הפינה הצפון-מערבית אליה הוצמדה תוספת מאוחרת 'מרחפת' על עמוד וגרם מדרגות הכניסה המעפיל לקומה א'.

[5] גזון ושען אבן | בשיכון גזון וזילן.

[6] משפחת לויטל, דיירים בבית רינו הסמוך, בשנת 1943. הצילום מוסיף מידע אודות חלוקות הפתחים והתריסים. באדיבות גב' שולה לויטל.

[7] פרט חזית מערב. בחלון העליון משמאל מותקנים עדיין חלון מקורי ותריס עץ. על החזית הותקנה במהלך השנים גבבת כבילה ומזגנים.

[8] דלת הכניסה בגמר לוח נחושת בריקוע ריבועים, קבועה בין קירות בגמר לוחות נחושת בריקוע המדמה קורות עץ, צילום משנת 2004.

[9,10] פרט מדרגות נחושת ומעקה אינטגרלי. כל מעטפת הפנים של חלל המדרגות – בגמר נחושת בטיפוסי ריקועים שונים. צילום [9] משנת 2004.

[7] פרט חזית מערב. בחלון העליון משמאל מותקנים עדיין חלון מקורי ותריס עץ. על החזית הותקנה במהלך השנים גבבת כבילה ומזגנים.

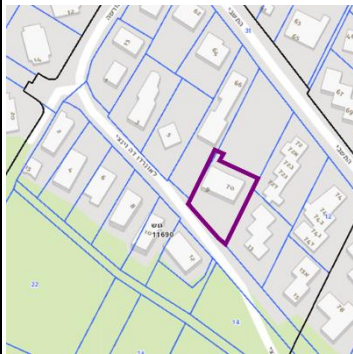
[8] דלת הכניסה בגמר לוח נחושת בריקוע ריבועים, קבועה בין קירות בגמר לוחות נחושת בריקוע המדמה קורות עץ, צילום משנת 2004.

[9,10] פרט מדרגות נחושת ומעקה אינטגרלי. כל מעטפת הפנים של חלל המדרגות – בגמר נחושת בטיפוסי ריקועים שונים. צילום [9] משנת 2004.





סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020 (נדון בועדת שימור 09 מתאריך 14.09.1998)	דרגת בסקר	שימור	א'
------------------------	-------	------------	-------------	------------	--	--------------	-------	----

		514143	תיק בניין	דה וינצ'י [A]	מתחם	06	מספר בסקר
		רומנטי	סגנון בניה	9	חלקה	11690	גוש
		1952	שנת הקמה	דה וינצ'י 9 (התשבי 70)			כתובת
		מגורים	שימוש מקורי	ועד שיכון 'מעונות ארץ'			בעלים/זים מקורי
		מגורים	שימוש נוכחי	שמואל רוזוב			מתכנן/אדריכל
בית דירות שנבנה ברחוב דה וינצ'י בשנת 1952. על תכנון הבית כחלק משיכון עבור חברת 'מעונות ארץ' הופקד האדריכל רב הזכויות שמואל רוזוב, שהוזמן לתכנן עבור החברה גם את בית הדירות מדרום (דה וינצ'י 12). למבנה איכות אדריכלית הבאה לביטוי במאפיינים רומנטיים בהם פירוק המאסה לנפחים ודירוגם, קירי בגגות רעפים דו-שיפועיים ושילוב אלמנט אוורור עלי מארבעה גלילים זעירים ברום החזיתות הצדיות (טביעת אצבעו של האדריכל במבנים בני התקופה והסגנון). הפרש הגבהים בין רחוב התשבי לרחוב דה וינצ'י בא לביטוי מלבד שיפוע הטופוגרפיה, גם בבניית קיר תמך מאבן לכל דופן המגרש לרחוב דה וינצ'י, ו'חציבת' גרם מדרגות בקיר התמך. בשטח המגרש חורשה אופיינית בה דומיננטיים עצי אורן הסלע ואשר לה משמעות בנוף רחוב דה וינצ'י, רמת התשבי ורכס הכרמל בכלל, בייחוד לאור מיעוט עצי רחוב במדרכות שבשטח הציבורי. לפי בקשה להיתר משנת 1952, שאושרה בעיריה בשנת 1953, תוכנן במגרש שיכון בן שלושה בתים בין רחוב התשבי לרחוב דה וינצ'י בהעמדה מקבילה לקווים הצדיים של המגרש. כל אחד מהמבנים האמורים תוכנן בשני אגפים בהסטה קלה, האגף המערבי דו-קומתי והאגף המזרחי חד-קומתי בהסטה קלה צפונה, שניהם בקירי גג רעפים דו-שיפועי, בבניה על מסד חלקי (ואף מעל קומת מקלט חלקית במבנה התחתון הגובל ברחוב דה וינצ'י). בשטח נבנה בסופו של דבר רק המבנה הדרומי, במרכז החלקה מבנה ציבורי (לא נמצא ההיתר) המשמש מועדון 'ניצץ', ומצפונו חורשה לרחוב התשבי. המבנה הוא חלק ממרקם לשימור, הכולל בניה למגורים בוילות פרטיות, בתי דירות ושיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתך הטופוגרפיה (בניה נמוכה מהרחוב במורד מדרום ובניה על טראסות בגדה הצפונית). אמנם לא הושלמה במגרש הקמת שלושה מבנים זהים שנועדו להשלים שיכון מעונות ארץ, אולם הינו חלק מסיפור המקום.							
[1] החזית הראשית לרחוב דה וינצ'י, מתוך ההיתר מיום 20.4.1952. [2] מראה משביל דה וינצ'י מדרום-מזרח. שני הנפחים בנויים בהפרשי גובה ומישור, מקורים גגות רעפים. [3] טראסות האבן בה פעורים שערים. בצילום מופיעים שער הכניסה המזרחי וגרם מדרגות העולה דרך קירות תמך מתעקלים. [4] מראה משיכון ועד הר הכרמל. [5] חזית הנפח הבנו הדו-קומתי במערב.							
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי
מדעי-טכנולוגי							

מספר בסקר	07	מתחם	דה וינצ'י [A]	תיק בניין	374234	
גוש	11690	חלקה	17	סגנון בניה	בינלאומי באבן	
כתובת	דה וינצ'י 10 (בית רינו)		שנת הקמה		1937	
בעלים/זים מקורי	תאופיק רינו		שימוש מקורי		מגורים	
מתכנן/אדריכל	חיים הארי ו-א. פרידמן		שימוש נוכחי		מגורים	
 [1] חלון תרמומטר לגובה חדר המדרגות פעור בחזית מזרח ומצדיו מרפסות עמידה. [2] פרט חלון בחזית מזרח. בראשו משקוף פחוס מאבנים בסיתות טרפזי. [3] העפלה בהר מהכניסה לבנין. גרם המדרגות המקורי חודש ביציקת גרנוליט. במזרח קירות תמך במגרש דה וינצ'י 12 הסמוך. [4] מבט מהרחוב דרומה על חזית מזרח ואל ואדי עמיק ורחוב שושנת הכרמל מעברו. [5] מבט מהרחוב בצפון-מזרח לעבר חזית צפון, גרם המדרגות והצמחיה בקדמת המגרש. [6] גדר אבן במזרח גבול החלקה לרחוב. בקדמת המגרש – חורשת עצי אורן הסלע.						
צילומים						

ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות בגובה שתי קומות מתחת למפלס רחוב דב וינצ'י וארבע קומות לואדי. המבנה בסגנון בינלאומי מקומי נבנה בתיבה אחת ממנה חורג אלמנט חדר המדרגות לצד הקווים האורתוגונליים ופירוק המאסה, חופה המבנה אבן בעיבוד טובזה בו שולבו צוקל, כרכוב וקשתות טרפזיות שטוחות בראשי הפתחים. קווי המבנה תואמים את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם). המבנה נפרש לאורך המגרש, תוך שבקדמת המגרש לרחוב נותרה יתרה טרפזית מגוננת. הטופוגרפיה ההררית, במגרש נמוך מהרחוב, הכתיבה מהלך מדרגות ומערכת טראסות - בגמר אבן טובזה. ביתרה הטרפזית של המגרש בחזית לרחוב דה וינצ'י נטוע ובצדי הבינוי נטועה חורשת עצי אורן הסלע, ובגבול המגרש נותר חלק מהגדר הבנויה בחיפוי אבן טיליאנית.							
	המבנה תוכנן עבור תאופיק רינו על-ידי האדריכל חיים הארי, בשיתוף פעולה חוצה עדות ודתות בימי המנדט, שבא לביטוי בהקמת שלושה בתי דירות דומים סגנונית, ויחד עם זאת ייחודיים בפרטים ונגזרים כל אחד מטופוגרפיה והפרופורציות שונות של המגרשים. המבנים (דה וינצ'י 10, התשבי 66 ושדרות הנשיא 40) הוקמו בחלקת אורך, שהשתרעה בתקופה העות'מאנית בין שדרות הנשיא בצפון לואדי טטאר בדרום, ונחצתה לפי תכנית חפ/125 על-ידי תוואי הרחובות התשבי ודה וינצ'י.							
	על גג המבנה היתה עמדה בריטית וככל הנראה המבנה שימש מועדון נגדים (לצד מועדון הקצינים בבית ד"ר ויגרט ברחוב דה וינצ'י 4).							
מקורות	המבנה הוא חלק ממרקם לשימור, הכולל בניה למגורים בוילות פרטיות, בתי דירות ושיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתך הטופוגרפיה (בניה נמוכה מהרחוב במורד מדרום ובניה על טראסות בגדה הצפונית).							
	גינת ליאורה. דיירת דה וינצ'י 10 מאז 1980. ראיון טלפוני מיום 4.8.2021. את המידע שמעה מפי שכנה אריה לביא, פנסיונר של המשטרה.							
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	א'		

מספר בסקר	08	מתחם	דה וינצ'י [A]	תיק בניין	514143
גוש	11690	חלקה	9	סגנון בניה	רומנטי
כתובת	דה וינצ'י 12				
בעלים/זים מקורי	ועד שיכון 'מעונות ארץ'				
מתכנן/אדריכל	שמואל רוזוב				
	שימוש נוכחי				
	מגורים				

ביאור הצילומים בעמוד הבא:

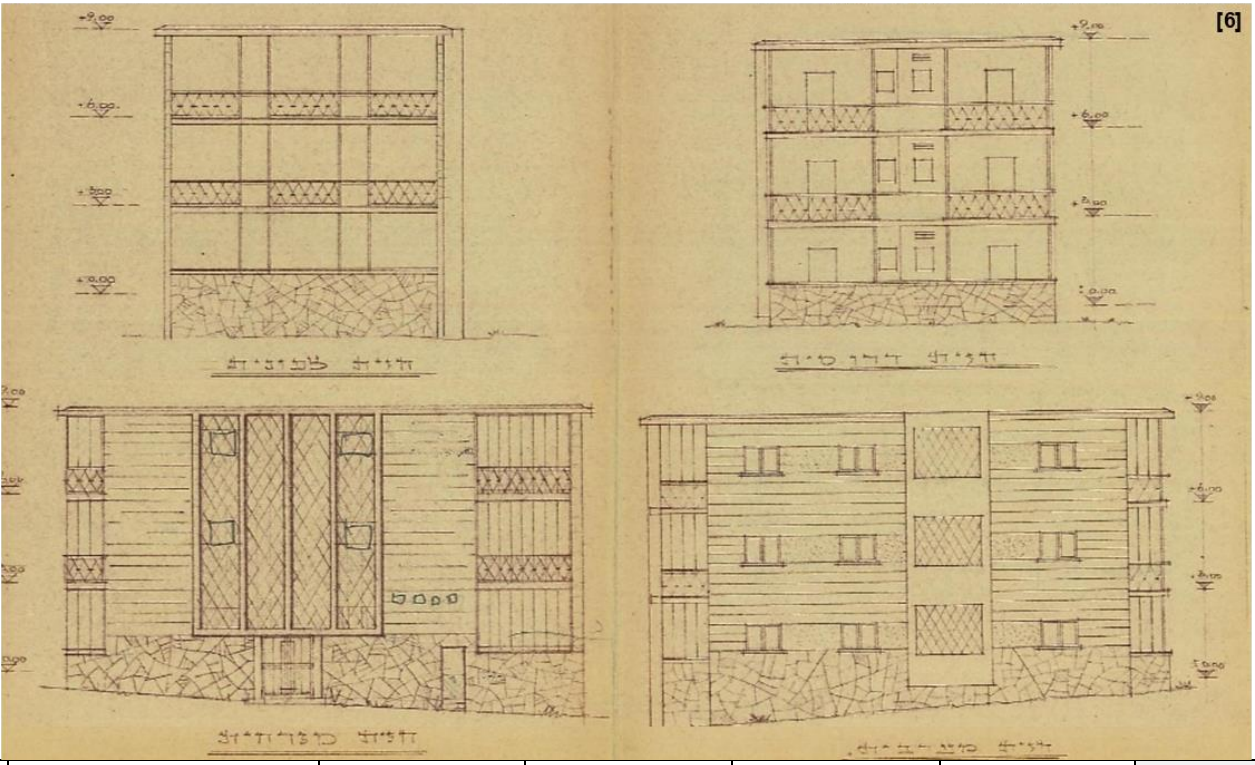
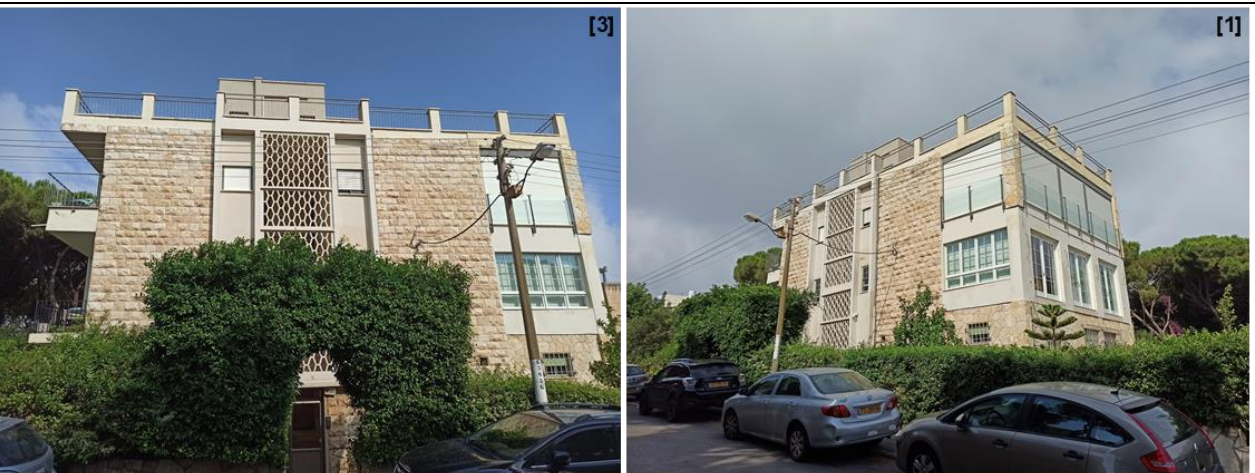
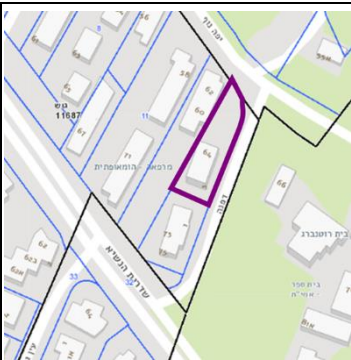
[1] החזית הראשית לרחוב דה וינצ'י, וחזית מערב לבית רינו (דה וינצ'י 10), שבמרכזה מסתיים רכס הגג הדו-שיפועי, ובה פעורים חלונות זעירים. [2] חזית דרום לואדי לוטם נשקפת מבעד מסך צמחיה במבט מדרום-מערב לצפון-מזרח. [3] החזית לרחוב דה וינצ'י ובקדמתה רצועה מגוננת בעצי אורן ושיחים. [4] דירוג האדמה במערכת טראסות בה צומחת צמחיה נמוכה בדופן ואדי לוטם. מבט ממערב למזרח. [5] קיר תמך בדופן המגרש לרחוב, ובעומקו גשר בין מפלס הרחוב לחדר המדרגות. [6] חדר המדרגות תחום בפריקסטים בחזית לרחוב. [7] הכניסה דרך גשר תלוי אל חזית הפריקסטים. [8] יציאה לחצר הנמוכה מתחת לקיר התמך ולגשר הכניסה, מקומת הקרקע (1-) דרך חזית פריקסטים. [9] טבלה המספרת אודות הקמת המבנה, בעברית ובאנגלית.

ערכי קיים/לא קיים/שימור:	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות שנבנה ברחוב דה וינצ'י בשנת 1954. הבנין תוכנן על-ידי האדריכל החיפאי שמואל רוזוב על-ידי הפדרציה הציונית הדרום-אפריקנית (תחת חברת שיכון 'מעונות אורן', עבודה תכנן בשנת 1952 גם שיכון מצפון ברחוב דה וינצ'י 9) למגורי עולי דרום אפריקה. בבנין התגוררו מריון ומאיר בלום וריקה ויהודה מידב (שבנותיהם מתגוררות בבית נכון למועד עריכת הסקר).	האדריכל רוזוב התמודד עם הטופוגרפיה התלולה בחשיבה מודרניסטית, בהרחקת המבנה מהרחוב תוך חיבורם באמצעות גשר, וכן בגישור על ההפרשים בקומת מרתף חלקית. בפיתוח השטח שילב רוזוב קירות תמך מאבן בגבול רחוב דה וינצ'י וטראסות אבן במדרון לואדי לוטם.	בבנין שילב רוזוב מאפיינים רומנטיים כגג רעפים דו-שיפועי, סימטריה ופתחים קשורים בתכנון קומת המסד (טביעת היד האדריכלית שלו לאורך רוב תקופת הפעילות שלו). לצד אלה שילב רוזוב בחזית הראשית לרחוב פריקסטים מבטון, שהעניקו למבנה צביון מודרני.	בשטח המגרש חורשה אופיינית בה דומיננטיים עצי אורן הסלע ואשר לה משמעות בנוף רחוב דה וינצ'י, רמת התשבי ורכס הכרמל בכלל, בייחוד לאור מיעוט עצי רחוב במדרגות שבשטח הציבורי. הצמחיה במדרון לואדי לוטם מטשטשת את הבינוי הנשקף מהואדי ומהגדה הדרומית שלו בכרמל המערבי.	המבנה ופיתוח השטח הם חלק ממרקם לשימור, הכולל בניה למגורים בוילות פרטיות, בתי דירות ושיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתרן הטופוגרפיה (בניה נמוכה מהרחוב במורד מדרום ובניה על טראסות בגדה הצפונית).			



סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------	-------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	09	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	תיק בניין	592538
גוש	11687	חלקה	13	סגנון בניה	מודרני
כתובת	דפנה 3 / יפה נוף 64				
בעלים/זים מקורי	פוטשניק סטנצקי				
מתכנן/אדריכל	אדריכל דוד ויטמן				
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרט-פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות מודרני שהגמר שלו הוא תוצר של הנחיות העיריה לגמר אבן בכרמל הצפוני. המבנה הוקם בשלוש קומות על מסד נמוך, לרוחב מגרש אורך קטום פינה לצומת דפנה ויפה נוף, אליהם פונות החזית הצרה והארוכה בהתאמה. בבסיס המבנה מסד בגמר אבן לקט נסורה, בו נעשה שימוש גם בחזיתות הצרות לצפון ולדרום (בקומת הביניים נערכו שינויים תוך אבדן הגמר). בחזיתות הרחבות נעשה שימוש באבן בעיבוד טובזה בשילוב מסגרות (בגמר טיח או ייתכן בטון חשוף) 'מרחפות' מעל המסד בשילוב שבכות בטון. אל חדר המדרגות (המופרד מהחוץ בשבכה לא מזוגגת) מוביל שביל אבן דרך גדר אבן נמוכה בשילוב גדר חיה.				
	-				
מקורות	[1] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב לעבר החזית הצרה לרחוב יפה נוף בצפון וחזית הכניסה הרחבה לרחוב דפנה. בדירה הצפונית בקומה ב' נערכו שינויים, שעיקרם פגיעה במעטפת האבן.				
	[2] הפינה הצפון-מזרחית. מבט על מעטפת אבן לקט נסורה (בשוליים השמאליים של הצילום גוף המבנה בעיבוד טובזה), שילוב בין המודרניזם להנחיות החיפוי באבן.				
צילומים	[3] החזית הרחבה לרחוב דפנה. מדרום נוספו מרפסות זיזיות (תוך שמירה על הקוויות והנקיון). הגג גודר ללא שמירה על הרצועות המקוריות של החזית.				
	[4] שכבה נתונה בתוך מסגרת כפולה (בהיקף רצועות חלונות) במרכז חזית אבן טובזה.				
	[5] הכניסה למבנה במרכז חזית מזרח. בבסיס המבנה מסד בגמר אבן לקט נסורה ומעליו גוף המבנה בגמר אבן בעיבוד טובזה. במרכז החזית מרחפת מסגרת בטון (במקור בגמר טיח או ייתכן שבטון חשוף) ובמרכזה שבכת בטון, שבעומקה חדר המדרגות מאוורר.				
	[6] חזיתות המבנה. למעלה מימין החזית הדרומית, למעלה משמאל החזית הצפונית לרחוב יפה נוף, למטה משמאל - חזית מזרח לרחוב דפנה (נראה שהשבכה נועדה להמשיך לכל רוחב המסגרת, גם ברצועות הצדדיות שבחלקן הפנימי חלונות. נראה ששבכות תוכננו גם כמעקות המרפסות וברצועה בחזית מערב.				
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר
					ב'



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

	385342	תיק בניין	התשבי (הנשיא דרום) [M]	מתחם	10	מספר בסקר
	בינלאומי באבן	סגנון בניה	17	חלקה	11686	גוש
	1938	שנת הקמה	הנשיא 40 (בית רינו)			כתובת
	מגורים	שימוש מקורי	תאופיק רינו			בעלים/יזם מקורי
	מגורים	שימוש נוכחי	חיים הארי			מתכנן/ אדריכל

A photograph of a two-story stone building with large glass windows. A large tree is on the left. A blue sign with Hebrew text is on the wall. A black metal railing is in the foreground.

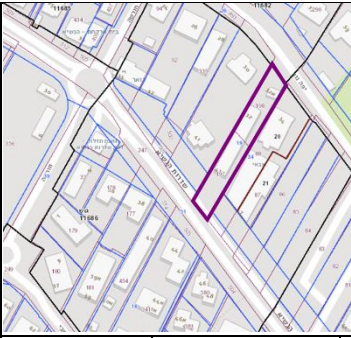
[1] חזית המבנה לשדרות הנשיא. המבנה כולו מונח על מסד אבן. מהמאסה הבנויה חורגות מרפסות (פתוחות במקור) התחומות על-ידי מסד, בסיס ורצועה עליונה, כולן תוך שילוב אבן בעיבוד תלטיש שטוח בשפה בעיבוד טובזה בשילוב 'סרגלים' שטוחים בפינות. בהיקף המגרש חורשת עצי אורן הסלע.

[2] פרט עיבודי אבן במערב החזית הצפונית. בפינות המבנה 'פילסטר', אלמנט קלאסי המדמה עמוד באבן בעיבוד טובזה גולמני. ברום המבנה כרכוב דק מאבן בעיבוד טובזה, בגובה חצי נדבך מישור החזית בעיבוד תלטיש מעודן יחסית לטובזה.

[3] חדר המדרגות בשילוב זיגוג המונח בנדבכים הדומים להנחות נדבכי האבן.								
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי - פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות בסגנון בינלאומי מקומי הבנוי לאורך המגרש, בגובה שתי קומות על מסד לשדרות הנשיא ושלוש קומות (התחתונה חפורה) לרחוב התשבי. המבנה בנוי בשתי תיבות עיקריות מחוברות במחבר שקוע, ואשר מהן חורגות מרפסות פתוחות לתוך המגרש, ויציאות לגג (בראשיהן בולטים גגונים). חדרי המדרגות לאורך החזית הארוכה נבנו אף הם בחריגה מהדופן, תוך שילוב בין חזיתות אבן לבין זיגוג בפרופילים המסודרים באופן המדמה נדבכי אבן. לצד הקווים האורתוגונליים ופירוק המאסה ברוח הסגנון הבינלאומי באדריכלות, מתאפיין המבנה באלמנטים שמרניים, שהבולט בהם השימוש באבן כחומר גמר בשילוב סיתותים. בחזית הנשקפת משדרות הנשיא ובחדרי המדרגות נעשה שימוש באבן בעיבוד תלטיש בשילוב כרכובים ופילסטרים ('עמודים' מזויפים) בעיבוד טובזה - בו נעשה שימוש במישורים העיקריים של המבנה (גם בקשתות הטרפזיות השטוחות בראשי הפתחים). קווי המבנה תואמים את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם). בהתאם נטועה ביתרה הטרפזית של המגרש בחזית לרחוב התשבי חורש עצי אורן. בגבול המגרש גדר בנויה בחיפוי אבן בשילוב פרזול וגדר חיה, דומה לגדר שהותקנה במעלה הרחוב (שדרות הנשיא 70, שיכון גב ים). המבנה תוכנן עבור תאופיק רינו על-ידי האדריכל חיים הארי, בשיתוף פעולה חוצה עדות ודתות בימי המנדט, שבא לביטוי בהקמת שלושה בתי דירות דומים סגנונית, ויחד עם זאת ייחודיים בפרטים ונגזרים כל אחד מטופוגרפיה והפרופורציות שונות של המגרשים. המבנים (דה וינצ'י 10, התשבי 66 ושדרות הנשיא 40) הוקמו בחלקת אורך, שהשתרעה בתקופה העות'מאנית בין שדרות הנשיא בצפון לואדי טטאר בדרום, ונחצתה לפי תכנית חפ/125 על-ידי תוואי הרחובות התשבי ודה וינצ'י. לדברי שולה לויטל, שמעה מפי אמה (שהתגוררה ברחוב התשבי 66 מהשלמתו ועד לשנת 1965) כי "רינו היה דייג שהתעשר... ...שלח את בכורו ללימודי רפואה בבירות" בנה בניין במגמה להכין לו תשתית לבית חולים וזהו בית רינו אחד המשתרע מרחוב הצנובר... אל רחוב התשבי". המבנה הוא חלק ממרקם לשימור בכרמל הצפוני ובפרט מדופן שדרות הנשיא, המתייחד בבניה איכותית במיוחד למגורים משנות ה-30 ואילך, הכולל בתי דירות, שיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתר הטופוגרפיה.							
	מקורות							
	לויטל שולה. ילידת הכרמל הצפוני שהתגוררה בבית רינו בתשבי 66. התכתבות לאורך שנת 2010.							
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נצה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	א'		

מקורות

סקר שימור לכרמל הצפוני

מספר בסקר	11	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	תיק בניין	385552		
גוש	11686	חלקה	19	סגנון בניה	ערבי		
כתובת	הנשיא 43 / יפה נוף 32			שנת הקמה	כנראה בין 1934-1938		
בעלים/זים מקורי	חמד אבו זייד וכמאל רינו (Hamad Abu-Zeid & Kamal Renno)			שימוש מקורי	מגורים		
מתכנן/אדריכל	? אדריכל חיים הארי ?			שימוש נוכחי	מגורים		
ערכי קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות טורי, לאורכו תוכננו שמונה דירות בשתי קומות מסביב לשני חדרי מדרגות תוך שכפול, סימטריה והמשך אנכי של מיקצב פתחים / מרפסות וכולי. מנח המבנה עוקב אחרי קווי האורך של המגרש, ותואם את ההעמדה הטיפוסית לכרמל הצפוני. המבנה אינו מופיע במפת 1934 ומופיע במפת 1938, אולם בתיק הבנין לא נמצאו תכניות מוקדמות מתכנית שינויים משנת 1938 בחתימת האדריכל חיים הארי. בית הדירות נבנה עבור שני שותפים: יפה נוף 32 עבור כמאל רינו, בן למשפחה אמידה, וככל הנראה קרוב משפחה של תאופיק רינו שבבעלותו היתה רצועת מגרשים מדרום לשדרות הנשיא ממערב, ואשר עבורו תכנן האדריכל הארי שלושה בתי דירות טוריים (בסגנון בינלאומי מקומי, בהשפעות מודרניות יותר); חמד אבו זייד (הנשיא 43) עבורו תכנן שני מבנים ברצועה הדרומית - הנשיא 50-52 (מחנה מרכוס) ומבנה נוף, שלא נבנה - מדרום. בשלהי המנדט היה המבנה חלק מאזור הבטחון ששימש את הצבא הבריטי ונמצא ריק עם עזיבתם. המבנה הדרומי שימש משרדים ומרפאות של השירות הרפואי, והמבנה הצפוני משרדי קשר. בבנין משולבים אלמנטים של הבית הערבי המסורתי בראשם שילוב מסורתי בין אופני סיתות (טובזה גולמני במישורי החזיתות כולל שימוש בסרגלים מעודנים בפינות לצד עיבוד מסמסם מעודן במשקופי הכניסות וברצועות המשכיות חלק מהחלונות), קשתות שטוחות בחיתוך אבנים טרפזי בראשי הפתחים. האלמנט העיצובי המרכזי במבנה, בשתי החזיתות הנצפות מהרחובות הינו מגדלים בתכסית של חצי משושה ובטריפורה של חלונות מחודדים – ממילון הצורות של הבית הערבי. ניכרת השפעת סגנון אר-דקו בפרפורציות חלונות חדרי המדרגות, והשפעה היסטוריציסטית בהדגשת הכניסה המשוקעת בין שני פילסטרים (עמודים מודבקים). ניכרת השפעת הסגנון הבינלאומי במתאר המרפסות ובפרזול חלק מהן (בקומה א') ובטיפולוגיה של מרפסות הסרט ישירות הפינה. פרטי בנין מרהיבים השתמרו במבנה כולל בין היתר חלונות מקוריים על חלוקותיהם, תריסי עץ, דלתות עץ, מעקות חוץ ופנים, סורגים, מדרגות יצוקות טראצו ואריחי טראצו (בגוון בורדו). שביל אורך אופייני למרחב הכרמל הצפוני נמתח במערב החלקה. מצפון למבנה ובקו המשכי לחזית – ניטעה שורת ברושים כחיץ בין הציבורי (המעבר) לפרטי (החצר). בדופן רחוב יפה נוף חומת אבן בשילוב גדר בפרזול עדין בראשה. בקרן הצפון-מזרחית ביתן מאוחר (ששימש מכולת לפי היתר בניה) ובסמוך לו צמד דקלי וושינגטוניה תמירים. בלב החצר הצפונית בריכת נוי בתכסית מתומנת ובשילוב קסטות בטון סימטריות, המאפיינת את הבוסתן הערבי. סביב הבריכה הותקן גזיבו מצינורות פלדה. נראה כי פיתוח השטח המקורי כלל ערוגות מתוחמות באבני שפה יצוקות. בחצר הקדמית לשדרות הנשיא עץ תות ענק. המבנה הוא פרט במתחם לשימור בו מתקיימים ערכים אדריכליים, נופיים והיסטוריים – המשתקפים היטב גם במבנה האמור.						
מקורות	מפת Survey of Palestine לחיפה מהדורת דצמבר 1934 למדידת ספטמבר 1929. גליון מפת חיפה (גליון 415 של Haifa composite town planning scheme (Sheet 145-245 plan 16) מהדורת 1937 שנדפסה בשנת 1938). 'מוצג א' לדו"ח של הועדה לבירור דיור ושיכון צבאי בחיפה' מנובמבר 1948. ארכיון צה"ל, תיק 26-274.						

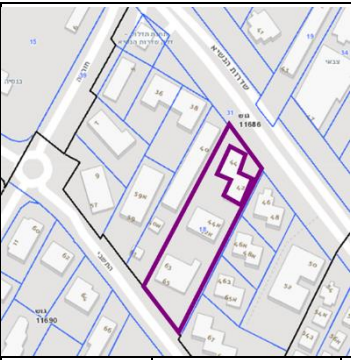
צילומים

- חזית צפון לרחוב יפה נוף. במערבה מרפסות סרט ישרות פינה, שנסגרו בסגירה קלה (תוך שמירה על המקצב, הפרופורציות והחומר בין שתי הקומות!) ובמזרח משמאל – מגדל בתכסית של חצי משושה שבדפנותיו טריפורה של פתחים מחודדי קשתות. ממערב למבנה שביל אורכי חוצה את החלקה.
- דופן חדר מדרגות חורגת ממישור החזית ולגובהה שני צמדי חלונות ורקטיקליים במשקופי אבן.
- מבט מדרום לצפון על החזית שאופיה האורכי מועצם בפרופורציות המרפסות ובשימוש בעיבוד אבן מעודן ליצירת רצועה אופקית בקומת הקרקע.
- פתח הכניסה שקוע בין עמודים מודבקים (פילסטרים) ומובחן מהם בעיבוד שונה של האבן. מראשו בולט בסיס דופן המדרגות.
- חלון מקורי בחלוקה לשלוש כנפי עץ ומחוץ לו תריס דו-כנפי, שאחת מכנפיו כפולה בחלוקת משנה בצירים אנכיים. בראש הפתח – קשת שטוחה בחיתוך טרפזי של האבנים. אגן החלון מורכב מקורות רחבות מאבני החזית ובסרגלי ישר עליון.
- חדר המדרגות הצפוני – מעקה מקורי עליו הודבק מאחז יד מאוחר. על הקיר הודבק חיפוי בריקים מאוחר. בחדר המדרגות נותרו דלתות וחלונות קיפ בפרטי עץ ופרזול מרהיבים.
- חדר המדרגות הדרומי – מעקה מקורי בסיום מאחז יד מעץ. בחדר המדרגות נותרו דלתות עץ מקוריות בשילוח קסטות ופתחי קיפ שנאטמו.
- מבט בחדר המדרגות הדרומי מהפודסט אל חלון אנכי כפול.
- חזית דרום לשדרות הנשיא – המרפסות הפינתיות נסגרו בתריסים, תריסים מקוריים נותרו במגדל החצי מתומן בקומת הקרקע.
- השביל האורכי במבט מדרום לצפון לעבר יפה נוף. במערב קיר נמוך ובמזרחו שדרת ברושים בקו המשכי לחזית. בשטח החצר צמד דקלי וושינגטוניה הנשקף גם ממרפסת תצפית בצפון רחוב יפה נוף.
- השביל האורכי במבט מצפון לדרום.
- אבני שפה בהנחה מקבילה לקוויות – ככל הנראה השביל המקורי היה צר.
- בררכת הנוי המרהיבה בחצר הצפונית בסימטריה מובהקת הן בתכסית המשושה והן בכל פאה. סביבה הוקם גזיבו ממוטות פלדה. בעומק נשקף יפה נוף 34 (מלון הרצליה / פנסיון טלטש / בית המילואים).
- המבנה הצפון-מזרחי במבט מרחוב יפה נוף. במקור תיבה אורכית (ייתכן שמוסך, בהמשך מכולת) לאחר הרחבתו.
- המבנה הצפון-מזרחי במבט ממזרח למערב.
- העליה למבנה הצפון-מזרחי דרך פתח בחומת המגרש לרחוב יפה נוף בצפון.
- חומת האבן בין המגרש לרחוב יפה נוף בצפון. בראשה משולב פרזול עדין וגדר חיה.
- המופע האנכי של דקלי הוושנגטוניה במבט מבית המילואים בצפון-מזרח.



א'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור סקר לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------------

מספר בסקר	12	מתחם	בתי דב רימר [C]	תיק בניין	514042
גוש	11686	חלקה	18	סגנון בניה	מודרני
כתובת	הנשיא 44-42 (בתי דב רימר)				
בעלים/זים מקורי	דב רימר				
שנת הקמה	1959				
מגורים	שימוש מקורי				
שמואל רוזוב	שימוש נוכחי				
מגורים					
מפת/אדריכל	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
שימור: ערכי קיים/לא-קיים/לא ידוע	בית דירות מודרניסטי, הבנוי בטופוגרפיה מתונה בשתי קומות על מסד נמוך בקווים אורתוגונליים ובנפחים תיבתיים נקיים. המאסה הבנויה פורקה לשני נפחים בנסיגה, באופן המחבר בין העמדת הבינוי האופיינית למרחב במקביל לקווי המגרשים, לבין החיתוך האלכסוני של הרחוב את המגרשים ומותיר חורשה טרפזית באופייה בקדמת המגרש. הכניסות לכל דירה נפרדות, ושקועות בנישות שנגרעו מהחזית לעומקה. הגישה לדירות ברומה העליונה באמצעות מהלכי מדרגות חיצוניים. הגישה לדירה התחתונה – דרך מסד בחיפוי אבן טבעית. הבנין המודרניסטי מהדהד תובנות קלאסיציסטיות של חלוקה לשכבות: בבסיסו מסד בטון מחורץ בקוויות אנכית וצבוע שחור; לכל היקף המסד מודגשת ממישור החזית רצועה אופקית של הקונסטרוקציה, צבועה בגמר טיח חלק, ומעליה מעטפת המבנה בחיפוי אבן מלאכותית בשלוש חזיתות. החזית הקדמית לשדרות הנשיא בבטון מחורץ במרווחים רחבים ובגמר טיח, וכרכוב עבה בגמר טיח חלק ברום המבנה לכל היקפו. לאורך המגרש האורכני נבנה שיכון בן שלושה מבנים, שהקדמי ביניהם בחיפוי אבן וצמד המבנים האחוריים (בתי דירות הבנויים כתיבות סביב חדרי מדרגות פנימיים) בגמר טיח על פי ההיתר המקורי, כשביניהם מחבר אלמנט הטיח המחורץ בבסיסי חלונות. ברחבי המגרש השתמרה חורשת עצי אורן הסלע טמפלרית, שהיא חלק ממרחב הכרמל הצפוני לשימור. שביל צר חוצה את החלקה במערכה מרחוב התשבי לשדרות הנשיא, כחלק ממערך התנועה האופייני לכרמל הצפוני. בדפנות המגרש לרחובות גדרות נמוכות בגמר אבן טיליאנית בשילוב גדר חיה. השיכון, שהינו חלק חלק ממרחב שיכונים שהוקמו בעשורים הראשונים לישראל בחלקות פנויות בכרמל, תוכנן על-ידי האדריכל רב הזכויות שמואל רוזוב עבור הקבלן דב רימר. בתיק הבנין לא נמצאו תכניות מקוריות, אולם העתקים הועברו באדיבות דיירי הבנין, ד"ר עדה ויטורניה סגרה ואורי שוורץ. המבנה הוא חלק ממתחם לשימור במגרש (בתי דב רימר) וחלק מדופן שדרות הנשיא, הכולל בינוי למגורים ולמלונאות מראשית ההתיישבות היהודית על הכרמל בשנות ה-20 לצד בינוי איכותי משנות ה-50 וצמחיה היסטורית.				
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה					
צילומים	[1] חזית מזרח של האגף הדרום-מזרחי, אליה עולה גרם מדרגות במהלך אחד, המשווה לו מראה קווי. הדופן המערבית אטומה כמעט (אם כי בקומה א' נפערו בה פתחים מאוחרים, שאינם קיימים בחזית מזרח של האגף הקדמי [3]). [3] מבט ממזרח למערב לעבר האגף הקדמי, שחזיתו הצפון-מזרחית אטומה (למעט פתח יחיד, ככל הנראה ממועד מאוחר). [2] החזית לשדרות הנשיא מהגדה הצפונית של הרחוב. הבנין בנוי מבעד למסך צמחיה. המבנה בנוי בשני אגפים זהים בנסיגה של הדרום-מזרחי. בקדמת המגרש צמחיה. [4] מבט משביל האורך החוצה את המגרש במערב לחזית הצדית לצפון-מערב של האגף הקדמי. [5] פרט החזית הראשית באגף הקדמי בצפון-מערב: גרם מדרגות חיצוני מיציקת גרנוליט צמוד למבנה. בבסיס המבנה מסד מחורץ חריצים אנכיים דקים בגמר טיח בגוון שחור ומעליה רצועת קונסטרוקציה אופקית בגמר טיח לרוחב המבנה. החזית לרחוב בבטון מחורץ במרווחים רחבים בגמר טיח ומעליה חלון לרוחב החזית. בחזית הצדית – גמר אבן מלאכותית. [6] משטח אבן מלאכותית מעל רצועת הקונסטרוקציה (מוסתרת מאחורי העציץ). [7] מסד בטון מחורץ חריצים אנכיים דקים בגמר טיח שחור. משמש מחסן. לכל היקף המסד מודגשת הקונסטרוקציה ממישור החזית ובגמר טיח חלק, ומעליה מעטפת המבנה בחיפוי אבן מלאכותית.				
מקורות	ד"ר עדה ויטורניה סגרה, מר אורי שוורץ – דיירי הנשיא 42 ו-44 בהתאמה.				



סקר שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
לכרמל הצפוני						

מספר בסקר	13	מתחם	הנשיא [N]	תיק בניין	386032
	גוש	11686 10813	חלקה	25 180	סגנון בניה בינלאומי מקומי
כתובת	הנשיא 50-52 (בית אבו זייד, מחנה מרכוס)				
בעלים/זים מקורי	כאמל ואחמד אבו זייד (Kamel & Ahmed Abu-Zeid)				
מתכנן/אדריכל	חיים הארי				
ערכי קיים/לא קיים/לא ידוע	שימור:	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי - פרטי פנים	נופי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות שנבנה בצפון מגרש אורכי בין רחוב יפה נוף בצפון לרחוב התשבי (וייתכן שבמקור אף לואדי לוטם בדרום). המבנה, בסגנון בינלאומי מקומי, מתאפיין בשילוב קווים אורתוגונליים ופירוק המאסה לנפחים המאפיינים את הסגנון הבינלאומי, באלמנטים קלאסיטיסיים בראשם פילסטרים ('עמודים' מודבקים לחזית), שילוב מגוון עיבודי אבן (טובזה גולמני כולל סרגלים ישרים בפינות מישורים, תלטיש שטוח גס ומסמסם מעודן), קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבנים מעל פתחים ופרזול צמחי מפורט. החזיתות לרחוב 'נעטפו' בפילסטרים במקצב קבוע, וכך גם הגדר לרחוב (בה עמודונים גבוהים חורגים מעט ממישור הגדר כפילסטרים ומודגשים גם בעיבוד אבן שונה). חדרי מדרגות בעלי חלונות ורטיקליים (ברוח בינלאומית) נקבעו בחזית הצדית למערב. החזיתות הצדיות אף התאפיינו בסימטריה. בעומק המגרש במזרח תוכנן גראז' ובו שלושה מקומות חניה. המבנה הוקם עבור כאמל ואחמד אבו זייד (Kamel & Ahmed Abu-Zeid) בתכנון האדריכל היהודי חיים הארי, סביר שיש קשר לבעלי הקרקע במעלה הרצועה, מצפון לשדרות הנשיא (הנשיא 43 / יפה נוף 32 Hamad Abu-Zeid & Kamal Renno) ולתאופיק רינו, בעל מגרש בהמשך הרחוב ממערב. בתיק הבנין נמצאה בקשה לסידור מקלט מיולי 1940 מטעם חברת החשמל לארץ ישראל, למשרד זמני על הר הכרמל בבית כאמל אבו זיד בדרך הצנובר. אחרי קום מדינת ישראל שימש המבנה את חיל החינוך תחת השם מחנה מרכוס. בשנים 2005-2007 ביקשה חברת שיוכן עובדים, שרכשה את המגרש מצה"ל, להרחיב את המבנה המקורי לבית מגורים בן 12 יחידות דיור בתכנון האדריכל גיורא גור. במסגרת ההיתר הוגשה בקשה לכריתת 15 עצים (ללא פירוט). בשנת 2011 תוכננה תוספת למבנה הקיים תוך שמירה על התכסית, עבור היזם אבי רחמים בתכנון האדריכל עמרי ילין. במסגרת הפרויקט 'הושלם' המבנה המקורי שגובהו עמד על 2-3 קומות, בשתי קומות נמוכות (אף הן בגמר אבן) לגובה כולל של ארבע קומות. החלק האחורי של המגרש הוקצה כולו לחניה תוך עקירת עצים. לפי דרישת היחידה לפיתוח נופי בעיריית חיפה הועתקה הגדר הקיימת בחזית שדרות הנשיא, כולל הספסלים הבנויים בה ומעקה הפלדה המקורי, לעומק המגרש ונוספו נטיעות קדמיות. המבנה הוא חלק ממחם לשימור ומשתלב בו הודות לערכיו האדריכליים (כדוגמא לסגנון הבינלאומי המקומי), ההיסטוריים (פרי שיתוף פעולה בין מזמינים ערביים לאדריכל יהודי, פרק בתולדות הבטחון בחיפה משלהי המנדט) והנופיים (הן בפיתוח השטח בגדר המשולבת ספסלים, הן בחורשה וככל הנראה גם במערכת שבילים היסטורית).				
	החזיתות מובאות מהיתר קרוע עליו חותמת והתאריך 18.12.1939, בתיק בנין 386032. [1] חזית צפון לרחוב הצנובר, בולטים הפילסטרים החובקים את החזית במקצב קבוע מחד, וההדגשה האופקית של הכרכוב בעומק החזית מאידך. ברוח הבינלאומית אין החזית סימטרית. [2] החזית לשדרות הנשיא לאחר תוספת שתי קומות בגמר אבן. בכל החלונות נקבעו חלונות בלגיים ותריסים חשמליים, אמנם תוך האחדת הפרטים, אולם ללא קשר לפרטים המקוריים שהיו קרוב לוודאי חלונות ותריסי עץ. בדופן המגרש גדר אבן מקורית שהועתקה ובה שער חדש לכלי רכב (לפי תכנית מקורית בתיק הבנין - הגראז' נבנה בדופן מזרח של המגרש), עמודונים גבוהים בשילוב פרזול צמחי. [3-4] עמוד שער מאסיבי בשילוב עיבוד טובזה גולמני, עיבוד מסמסם מעודן ועיבוד תלטיש עמוק. לאורך הגדר קבועים עמודים במקצב קבוע, שחלקיהם התחתונים חורגים ממישור הגדר, בדומה לפילסטרים בחזית. לאורך הגדר אדנים בעיבוד טובזה וסרגלי פינה, ומעליה פרזול צמחי בין העמודונים.				

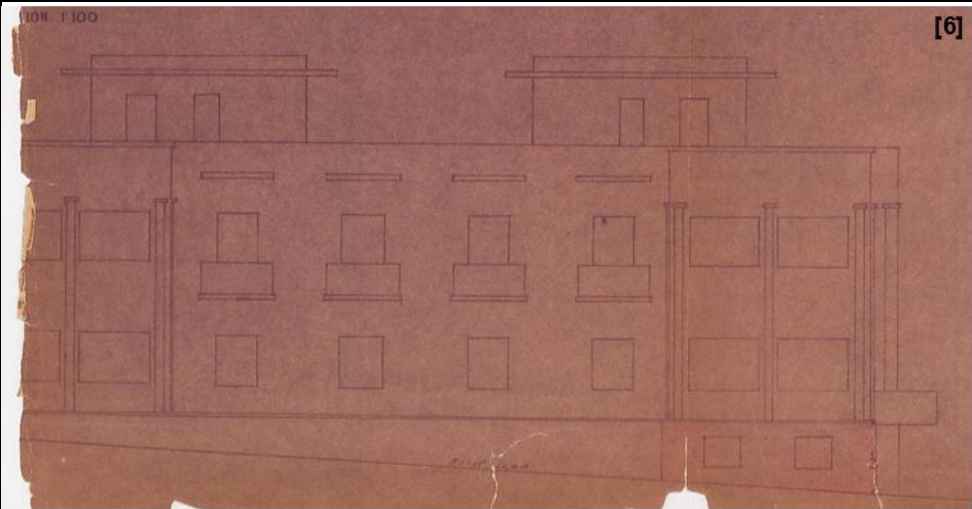
[5] חזית מערב בה משולבת סימטריה קלאסיציסטית לצד מאפיין בינלאומי מובהק של הדגשת חדרי המדרגות (בסיומם מעל גובה החזית, בנייתם במישור שונה ממישור החזית והתקנת חלונות אנכיים) לצד הדגשה אופקית בכרכובי חדרי המדרגות.

[6] החזית המזרחית - מתאפיינת בסימטריה ובשילוב פילסטרים קלאסיציסטיים לצד סדרה של מרפסות עמידה ומעליהם גגונים דקים.

[7] החזית בשנת 2020 לאחר שיפוץ המבנה.

[8] החזית הדרומית ומראה החזית בשנת 2020 [9].





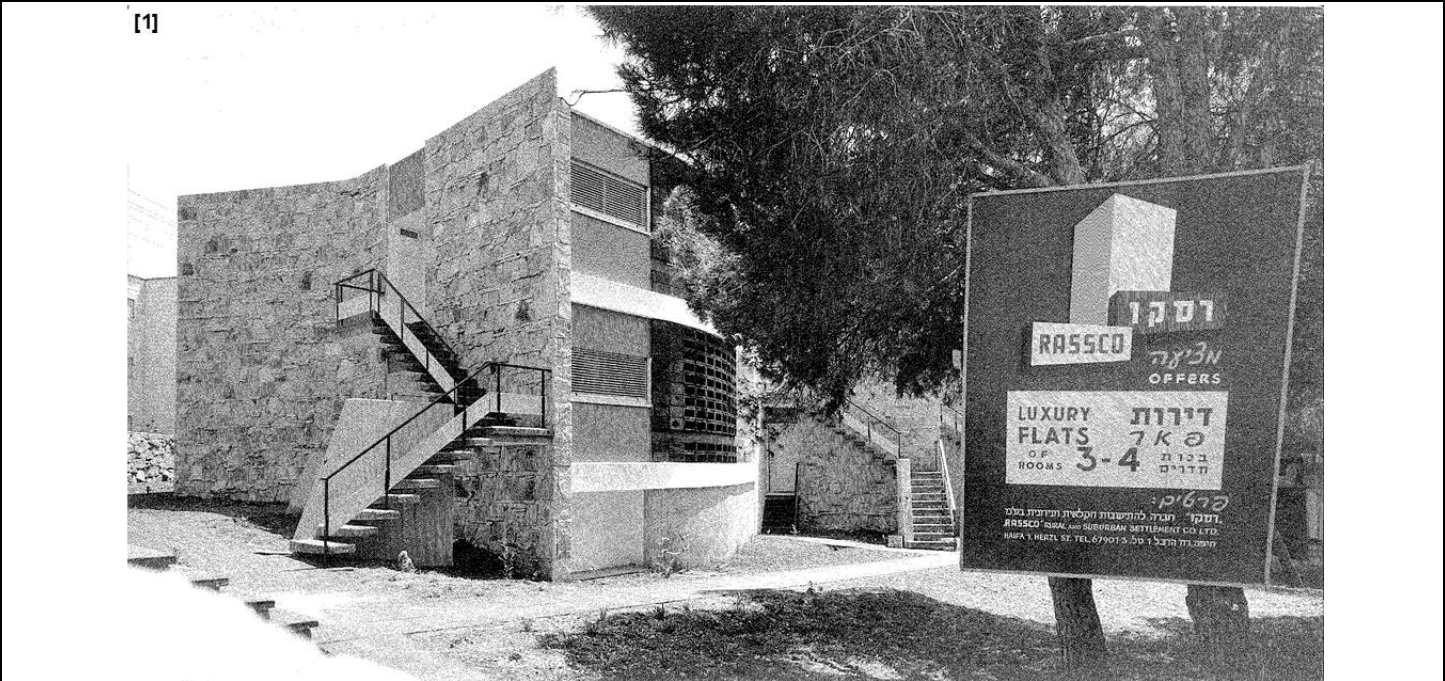
סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020 (אושר בועדת שימור 09 מתאריך 14.09.1998)	דרגת בסקר	שימור	ב'
---------------------	-------	------------	-------------	------------	---	--------------	-------	----

	מספר בסקר		14	מתחם	רסקו [E]	תיק בניין	603009	
	גוש		11687	חלקה	15	סגנון בניה	מודרני	
	כתובת		שדרות הנשיא 60 א'			שנת הקמה	1961	
	בעלים/זים מקורי		רסקו חיפה			שימוש מקורי	מגורים	
	מתכנן/אדריכל		מתכנן עלום (לבדיקה)			שימוש נוכחי	מגורים	
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע אדריכלי - מבניות אדריכלי- חזיתות אדריכלי- פרטי פנים נופי מרקמי/עירוני / סביבתי אישיות תרבותי/ חברתי/ היסטורי מדעי- טכנולוגי								
בית דירות סביב גרם מדרגות פנימי, שהינו חלק משיכון יוצא דופן באיכויותיו האדריכליות והסביבתיות, ואשר נבנה במגרש בראשית שנות ה-60. הבנין הינו תיבה שקומותיה חזרתיות, בתכסית T כמעט מלבנית (בנסיגה מינורית בירכתי המבנה). בחזיתות בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בהחצנת הקונסטרוקציה ובעושר אדריכלי תוך 'פירוק' מישורי החזיתות ליחידות אורתוגונליות באמצעות בחומרי גלם מינימליסטיים בשילוב אבן. בגמר המבנה הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות ששוקעו במישור החזית ובכרכוב הבולט מעט ברום החזית. המשטחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד ומורכבים מאידך, תוך חזרה בין הקומות, אך לא בסימטריה בין צדי הבנין. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס, טיח חלק במישורים בחזיתות הצדדיות ובחלק מהרצועות שבבסיס ומעל חלונות וטיח מסורק במסד הנסוג קמעה. לתיחום מרפסות השירות נעשה שימוש בפריקסטים אורתוגונליים. בולט יישום הנחיית מהנדס העיר בשנות ה-50 המאוחרות-שנות ה-60 לחיפוי החזיתות לאורך שדרות הנשיא ושדרות הציונות באבן מלאכותית או טבעית, תוך פרשנות מודרנית לאבן בחיתוך פראי בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור. במבנה זה, העורפי במגרש, נעשה שימוש בחיפוי אבן במזרח החזית הראשית ובחזית המזרחית, הנצפות משדרות הנשיא, ואילו בחלק המערבי של החזית הראשית אשר נסתר מעבר לבנין הקדמי (שדרות הנשיא 60) – נעשה שימוש בטיח מחוספס. עבודת האבן המקצועית נעשתה תוך עיטוף מדויק של פינות הבנין והחרגה מינמלית שלהן ממישורי הטיח, באופן ה'מפרק' את המאסה לגורמים. במרפסות הפתוחות, שנתחמו בין רצועות הבטון וקירות הטיח, שולבו מעקות דקים מפרזול שנצבע בגוון אדום (נוסף על הטיח הלבן והאוקר, הגוון האפרפר של הבטון וגווני האבן). ערך אורבני - בדומה לשדרות הנשיא 62 /עין גדי 2, העמדת המבנה נובעת מההעמדה האופיינית לכרמל הצפוני, במקביל לקווי האורך של המגרשים ולא כנגזרת של תוואי הדרכים וקווי הבנין עצמם. הוראות ההיתר, שחלקן הגדול (למעט חיפוי האבן הייחודי למספר מצומצם של שכונות, בהן אזור הכרמל הצפוני) תאם הוראות בניה בשכונות נוספות בכרמל התייחסו לצמחיה הקיימת, לתוספת עצים ולהקמת גדר אבן לרחוב. ההנחיות והשאפיה לייצר מרחב ירוק הכתיבו העמדת המבנים באופן שהותיר חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא. פיתוח השטח כולל מערך השבילים נעשה בשפה מודרניסטית באריחי חוץ מלבניים כהים יצוקי גרנוליט, שכמעט נטמעים בגוון הכהה של הקרקע. למבנה (שטרם התבררה זהות מתכננו) ערך היסטורי כחלק משיכון, שהוקם על-ידי חברת 'רסקו' להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, מייסודה של הסוכנות היהודית, שנועדה להקמת שיכון לעולים מהמעמד הבינוני. השיכון הינו חלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו בחיפה בכלל וברמת התשבי ובכרמל הצפוני בפרט (לצד בניה פרטית איכותית) בעשורים הראשונים לישראל, כגון שיכון ועד הר הכרמל ושיכון הצנובר.								פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה
[1,2] חזית צפון הנשקפת בעומק המתחם מכיוון שדרות הנשיא דרך החורשה המרשימה שבלב המתחם. [1] השוליים המזרחיים של החזית ו- [2] מרכז והפינה המערבית. מחצית מישורי החזית במזרח (הנשקף מהרחוב) בגמר אבן , והחלק המערבי (הנסתר מאחורי הנשיא 60) – בגמר טיח מחוספס בגוון חום דומה. מישורי המעטפת נחרצים על-ידי רצועות הקורות בבטון חשוף בעומק חומרי הגמר. הכרכוב בולט מעט ממישור חומרי הגמר. [3,4] חזית מזרח נותרה נאמנה למקור בשינויים מינוריים. בירכתיה 'קפיצה' בתכסית המבנה, בחיפוי המעטפת בגמר אבן. במישור הקדמי שילוב מרהיב בין רצועה של פריקסטים במישור קורות הבטון, נחצית								צילומים

על-ידי רצועות אופקיות של מעקה בגמר צבע אדום, מעליהן רצועות חלונות בדרום ומעקות פלדה אזוריים בצפון. 5] חזית מערב מעומק מגרש הנשיא 58 הצמוד. חומרי הגמר בחזית – טיח מחוספס ופריקסטים בדרום (ימין הצילום) ורצועות מרפסת פתוחה (בשילוב מעקות בצבע אדום) וגמר טיח חלק – במישור הצפוני (במרכז הצילום). 6] פרט מסד וריצוף בכניסה לבנין דרך החזית הצפונית. המסד, בגמר טיח מסורק בגוון אפרפר, נסוג ממישור המעטפת בגמר טיח מחוספס בגוון חום. ריצוף הפנים באריחי טראצו בהירים במידות 20X20 ס"מ וסף יצוק בגוון דומה, מוגבה מעט מריצוף החוץ מיציקת גרנוליט שחורה.						
     						
סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר
ב'						

מספר בסקר	15	מתחם	רסקו [E]	תיק בניין	603009
גוש	11687	חלקה	15	סגנון בניה	מודרני
כתובת	שדרות הנשיא 62, 62א, 62ב/ עין גדי 2				
בעלים/זים מקורי	רסקו חיפה				
מתכנן/אדריכל	מתכנן עלום (לבדיקה)				

ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני / סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
----------------------------------	------------------	-----------------	--------------------	------	-----------------------	--------	------------------------	----------------



בית דירות, שהינו חלק משיכון יוצא דופן באיכויותיו האדריכליות והסביבתיות, ואשר נבנה במגרש בראשית שנות ה-60. המאסה הבנויה הכוללת שש דירות בנויה כמבנן 'מסור', בשלוש תיבות דו-קומתיות בהסטה חזרתית בתלת מימד (בעומק ובגובה), כשלכל דירה גרם מדרגות חיצוני פרטי. הבינו המודרניסטי משקף את רעיון 'אמת החומר' בקווים אורתוגונליים מהם חורגת הדופן הצפונית של המבנה הפינתי אשר בנויה כשהיא קעורה. במבנה זה (בשונה משני המבנים הנוספים בשיכון, בהם נבנו חדרי מדרגות פנימיים) נעשה שימוש במהלכי מדרגות חיצוניים, האופייניים לתקופה, לסגנון ולמרחב הכרמל. בחזיתות בא לביטוי רעיון 'אמת החומר': בגמר המבנה הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות ששוקעו במישורי החזיתות הצדיות ובכרכובים הבולטים מעט ברומן. המשטחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד ומורכבים מאידך, תוך חזרה בין הקומות ובין תיבה לתיבה, אך לא בסימטריה בין דפנות המישור עצמו. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס, טיח חלק וטיח מסורק במסד הנסוג קמעה. לתיחום מרפסות שירות נעשה שימוש בפריקסטים אורתוגונליים. בולט יישום הנחיית מהנדס העיר בשנות ה-50 המאוחרות-שנות ה-60 לחיפוי החזיתות לאורך שדרות הנשיא ושדרות הציונות באבן מלאכותית או טבעית, תוך פרשנות מודרנית לאבן בחיתוך פראי בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור. עבודת האבן המקצועית נעשתה תוך עיטוף מדויק של פינות הבנין והחרגה מינימלית שלהן ממישורי הטיח, באופן ה'מפרק' את המאסה לגורמים. בפריקסטים שולבו מעקות דקים מפרזול שנצבע בגוון אדום (נוסף על הטיח הלבן והאוקר, הגוון האפרפר של הבטון וגווני האבן) השפה הצורנית נשמרה במדרגות, כולל בין היתר עיבוד קירות התמך של הגרם התחתון בטיח מסורק, פרזול מינימליסטי בשילוב קורות מאסיביות בגובהן וכמובן שימוש במדרגות יצוקות גרנוליט בגוון שחור, הכורך את פיתוח השטח של המתחם לשפה צורנית אחת עם הבינוי במתחם.

ערך אורבני - בדומה לשדרות הנשיא 60 א', העמדת המבנן נובעת מההעמדה האופיינית לכרמל הצפוני, במקביל לקווי האורך של המגרשים - במבנה זה תוך התאמת הבינוי לקו רחוב עין גדי בסידור המבנה

פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

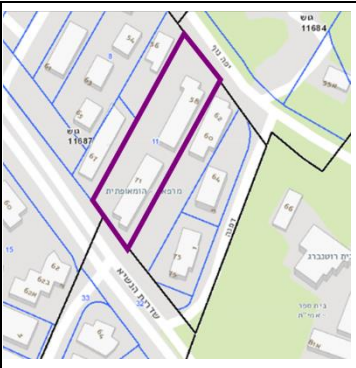
כ'מסרק'. הוראות ההיתר, שחלקן הגדול (למעט חיפוי האבן הייחודי למספר מצומצם של שכונות, בהן אזור הכרמל הצפוני) תאם הוראות בניה בשכונות נוספות בכרמל התייחסו לצמחיה הקיימת, לתוספת עצים ולהקמת גדר אבן לרחוב. ההנחיות והשאיפה לייצר מרחב ירוק הכתיבו העמדת המבנים באופן שהותיר חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא. פיתוח השטח כולל מערך השבילים נעשה בשפה מודרניסטית באריחי חוץ מלבניים כהים יצוקי גרנוליט, שכמעט נטמעים בגוון הכהה של הקרקע. למבנה (שטרם התבררה זהות מתכננו) ערך היסטורי כחלק משיכון, שהוקם על-ידי חברת 'רסקו' להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, מייסודה של הסוכנות היהודית, שנועדה להקמת שיכון לעולים מהמעמד הבינוני. השיכון הינו חלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו בחיפה בכלל וברמת התשבי ובכרמל הצפוני בפרט (לצד בניה פרטית איכותית) בעשורים הראשונים לישראל, כגון שיכון ועד הר הכרמל ושיכון הצנובר.

[1] הנשיא 62 במבט מלא הוד מצפון לדרום לעבר הקיר הקעור בפניה הצפון-מזרחית של המגרש בקרון הרחובות עין גדי ושדרות הנשיא, עם השלמת המבנה. מקור לא ידוע, באדיבות אדריכל גיא שחר.
[2-3] החזית לרחוב עין גדי, מורכבת ממשטחים בגמר אבן בהסטה תלת מימדית בעומק ובגובה, בשילוב משטחי בטון חשוף בקונסטרוקציה (קורות ועמודים) וטיח חשוף ברצועות החלונות.
[4] חזית מערב של היחידה הדרומית בעומק המגרש (מול הנשיא 60 א'), בה נקבע מסד גבוה לפילוס השטח.
[5] כניסות פרטיות ליחידת הקרקע וליחידה העליונה, בשפה אדריכלית אחידה במקור כולל בטון חשוף ביציקת הקונסטרוקציה לקומה א' (המעקה המקורי הוחלף) וגמר טיח מסורק בדופן גרם קומת הקרקע, מדרגות גרנוליט במקור וקונסטרוקציה קלה (שנותרה בקומת הקרקע). בחזית מערב שולבו מעקות פלדה בגמר אדום.
[6] החזית המערבית, מוסתרת בחלקה במעבה הצמחיה. בשמאל הצילום ברור העושר המקורי בשילוב טיח, בטון חשוף, פריקסטים בגוון שחור, מעקות בגמר אדום וירק אורן הסלע.



סקר	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	א'
------------	--------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	16	מתחם	יפה (הנשיא צפון) [Y]	נוף	תיק בניין	375149
גוש	11687	חלקה	11	סגנון בניה	בינלאומי	
כתובת	הנשיא 69 / יפה נוף 58					
בעלים/זים מקורי	יוסף לונפיש					
מתכנן/אדריכל	אדריכל שמואל רחוב					
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני / סביבתי	אישיות
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	צמד בתי דירות טוריים, הבנויים במקביל לקווי האורך של מגרש ארוך, בהעמדה האופיינית לכרמל הצפוני, באופן המותיר 'יתרות' טרפזיות בקדמת המגרש לרחובות הגובלים בו. כל יחידה נבנתה בגובה 2-3 קומות ונועדה לה כניסה נפרדת, דרך שביל משותף החוצה את המגרש לכל אורכו במערב החלקה, בטיפולוגיה אופיינית מגרשי האורך בכרמל הצפוני. לכל אורך החזית המערבית תכנן רחוב מרפסות וגגונים להרחקת השמש מחללי הפנים, בחתך מהמאסיבי לקליל: בקומת הקרקע – מרפסות אורכיות מעוגלות פינות הבנויות כ"א על-גבי מסד העולה מהקרקע; בקומה א' – מרפסות זיזיות במתאר זהה למרפסות הקרקע, בדפנותיהן פרזול גיאומטרי קליל ומעליהן גגונים דקים במתאר זהה. החזית המזרחית נבנתה כשלאורכה פתחי שירות וכניסות שירות משוקעות ותוך שינוי הגבהים ברוח פירוק המאסה לנפחים. לצד מאפיינים בינלאומיים מובהקים כפירוק המאסה לנפחים (בעיקר בחזיתות לרחובות) ושילוב קוויות אורתוגונליות בנפחים גליליים – ניכרת בשני המבנים טביעת האצבע של רחוב במוטיבים קלאסיציסטיים שהטמיע בבינוי הבינלאומי: פירוק הנפחים בחזית לשדרות הנשיא יצר מעין 'מגדל' מודגש במרפסת טקסית על זיזים משוננים (בהשראת מטופות קלאסיציסטיות) ופתח קשות בקומת הקרקע המוגבהת על גרם מדרגות מתכנס. בחזית ליפה נוף שילב בתכנון כן דגלון בראש ה'מגדל' בנפח העורפי בצפון-מזרח ופתח קשות בקומת הקרקע. מאפיין נוסף הוא התכנון המפורט עד לרזולוציה של הפרטים בחומרים ובגימור איכותי. במבנה הפונה לשדרות הנשיא בגמר טיח מחוספס, ואילו המבנה הצפון-מערבי ליפה נוף בגמר אבן לפי דרישת תכנית בינוי עיר. בשטח המגרש חורשת עצי אורן הסלע. בגבול המגרש בשדרות הנשיא הותקנה גדר בגמר אבן בשילוב פרזול לפי פרט עירוני מתקופה מאוחרת (בו נעשה שימוש גם בגדה הדרומית עם הרחבת שדרות הנשיא). בגבול רחוב יפה נוף גדר בגמר אבן לקט בשילוב פרזול ושער צמחיים - שאמנם אינם נדמים כפרט בתכנון רחוב, אך משתלבים בנוף השכונה. בדופן שדרות הנשיא תוכננו שני מוסכים, המזרחי ביניהם משמש קיוסק. המבנה הוא פרט במתחם לשימור בו מתקיימים ערכים אדריכליים, אורבניים, נופיים והיסטוריים – המשתקפים היטב גם במבנה האמור.					
	[1] החזית הצפונית ליפה נוף, מתכנית חתומה ליום 19.1.1938, בתיק בנין 375149. בחזית שולב פרט טקסי של כן דגלון בראש ה'מגדל' בנפח העורפי בצפון-מזרח. [2] מראה החזית הצפון-מזרחית ליפה נוף בשנת 2020. [3] הנפח הקדמי של המבנה הצפוני במבט מצפון לדרום על חזית צפון-מזרח וחזית צפון-מערב. המרפסת התחתונה בנויה בהמשך המעטפת ובגמר אבן, והמרפסת בקומה א' אוורירית בדפנות פרזול. [4] טראסת אבן לקט בשילוב מעקה מפורזל ובה שער קשות. [5] שביל אורך בדופן הצפון-מערבית של חלקת האורך תחום בין גדר אבן לבין גדר חיה בדופן החצרות הפרטיות. [6] החזית האחורית של המבנה לשדרות הנשיא, מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב. [7] החזית הדרומית לשדרות הנשיא, מתכנית חתומה ליום 19.1.1938, בתיק בנין 375149 [8] סדרת מרפסות בחזית הצפון-מערבית. [9] מרפסת כפולה בחזית הצפון-מערבית [10] המגדל הטקסי בחזית לשדרות הנשיא.					
צילומים						



[11] מוסך ושער לשביל האורך, בחזית לשדרות הנשיא.						
מקורות						
[1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11]						
סקר	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר
לכרמל הצפוני						ב'

	572077	תיק בניין	התשבי (הנשיא דרום) [M]	מתחם	17	מספר בסקר
	מודרני	סגנון בניה	1	חלקה	11713	גוש
	1957	שנת הקמה	הנשיא 70, 70א (שיכון גב ים)			כתובת
	מגורים	שימוש מקורי	חברת גב ים			בעלים/יזם מקורי
	מגורים	שימוש נוכחי	שלמה (מולו) סקורניק			מתכנן/ אדריכל

צילומים	[1] תכנית קומת הקרקע – בדרום-מזרחה (למעלה במנח השרטוט) דירה, בצפון-מערב מסד ומקלט, ובתווך – קומת עמודים מגוננת. [2] חזית האגף הקדמי בצפון-מערב לשדרות הנשיא, במרכז שבעה דומיננטית מורכבת מפריקסטים בתוך 'מסגרת' פריקסט בולטת ממישור החזית. בצדיה חלונות ובבסיס האגף – מסד. בשטח המגרש מספר עצים בוגרים. [3] חזית אחורית לדרום של האגף הקדמי, בגמר משולב של חיפוי אבן בשני גוונים (אדום במסד וגוון בהיר בחזיתות) עם גמר טיח. בעורף המבנה חורשת עצי אורן הסלע. [4] קומת העמודים במבט מצפון לדרום. [5] פרט פינת המסד של האגף הקדמי בצפון-מערב.					
	שיכון שנבנה (יחד עם התשבי 89 מדרומו) במגרש בשלהי שנות ה-50. למבנה האמור, כמו גם למבנה הנוסף בחלקה, ערך אדריכלי כביטוי מקומי לסגנון המודרניסטי. המבנים בשני המגרשים בשיכון תואמים את ההעמדה הטיפולוגית בכרמל הצפוני במקביל לקווי האורך של המגרשים ולא כנגזרת של תוואי הדרכים וקווי הבנין עצמם. הוראות ההיתר, האופייניות לבינוי בכרמל בעשורים הראשונים לישראל, התייחסו בין היתר להקמת קירות תומכים בחיפוי אבן וסידור טראסות גן מאבן, ולשימור הצמחיה הקיימת במועד הקמת המבנה. כל אלה הניבו בינוי צנוע ברוח התקופה, ומרחב עירוני ירוק ונעים בשדרות הנשיא וברחוב התשבי. הוראה ייחודית לכרמל הצפוני (לאורך שדרות הנשיא ויפה נוף) חייבה בניה באבן טבעית או חיפוי כל חזיתות המבנים הנצפים מהרחובות הללו באבן מלאכותית לאישור מהנדס העיר (בעוד שהמבנה האחורי במגרש, הפונה לרחוב התשבי - בגמר טיח מחוספס לפי הוראות ההיתר). המאסה הבנויה פורקה לשתי תיבות עיקריות מדורגות בגובה ובעומק מעל מסד, וביניהן קומת עמודים ופריקסטים. החזיתות חופו באבן מלאכותית בשני גוונים, גוון אדמדם במסד הנסוג וגוון אבן בהיר בנפחים הבנויים של קומות המבנה, בתכנון מושכל כולל שילוב קשתות שטוחות בראשי החלונות. בולטת בחזית משרביה מודרנית, יצוקת בטון וממוסגרת בקורות בטון - בדומה למיסגור המרפסות באגף האחורי הגבוה. באגף הגבוה, הנסוג, (בדרום-מזרח) נבנה חדר מדרגות פנימי, בעוד שבאגף הקדמי הנמוך (בצפון-מערב) – תוכנן מהלך מדרגות חיצוני אופייני לשכונה. בגבול המגרש לשדרות הנשיא גדר אבן בשילוב פרזול וגדר חיה, שדומות לה הותקנו בדופן שדרות הנשיא (הנשיא 40 בית רינו, דופן שיכון הצנובר ומגרשים נוספים בדופן הרחוב). למקבץ המבנים ערך היסטורי הנובע מהקמת המתחם על-ידי חברת 'גב ים' להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, מייסודה של קהילת ציון אמריקאית. השיכון הינו חלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו ברמת התשבי (לצד בניה פרטית) בעשורים הראשונים למדינה, כגון שיכון ועד הר הכרמל ושיכון הצנובר.					
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'

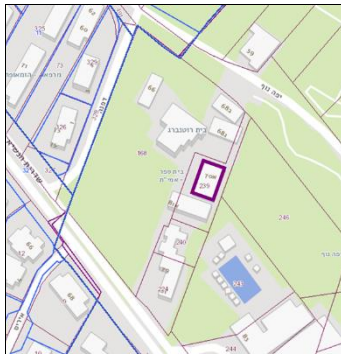
מספר בסקר	18	מתחם	בית רוטנברג [V]	תיק בניין	386047
גוש	10812	חלקה	168	סגנון בניה	בינלאומי
כתובת	הנשיא 77 (יפה נוף 68)				
בעלים/זים מקורי	פנחס רוטנברג				
מתכנן/אדריכל	שמואל רוזוב (קומה עליונה גדעון שפינגר)				
ערכי קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	ביתו של 'הזקן מנהרים', פנחס רוטנברג (1879, רומני שבאוקראינה – 1942 ירושלים), בוגר הגימנסיה הריאלית בעירו ולימודי הנדסה בסנט פרטסבורג. אחרי לימודיו עבד בביח"ר לייצור נשק ובנית ספינות 'פוטילוב', שם היה מראשי התנועה המהפכנית ולאחר כשלוש מהפיכות 1905 גלה לאיטליה, שם היה היה מחלוצי ההנדסה ההידרו-אלקטרית. התיידד עם זאב ז'בוטינסקי והיה שותפו עם טרומפלדור (וגם בן-גוריון ובן-צבי) בייסוד הגדוד העברי בשנת 1917. לאחר מהפיכת פברואר 1917 נקרא לשמש סגן המושל של סנט פרטסבורג. במהפיכת אוקטובר נאסר. בשנת 1921 העניקה לו ממשלת המנדט זכיון בלעדי לחישמול ארץ ישראל למעט ירושלים. בחיפה – המרכז העסקי של ממשלת המנדט – הקים את מטה חברת החשמל ובה ביקש לקבוע את ביתו. לפי צוואתו הוקדש המבנה לחינוך הנוער העברי. לאחר מותו הכשירו בבית את מדריכי ילדי טהרן. אחרי קום המדינה הפעיל צוות הבית מורות חיילות ברחבי הארץ במסגרת מחנה מרכוס. הבית נבנה בסגנון בינלאומי עם מוטיבים קלאסיציסטיים האופייניים לעבודותיו של ידידו האדריכל רוזוב. רוזוב, בנו של העסקן הציוני ישראל רוזוב, הוזמן על-ידי רוטנברג עם גמר לימודיו בלונדון להצטרף לעבודה במחלקת התכנון של חברת החשמל. שיתוף הפעולה המשיך גם לאחר שיצא לדרך עצמאית, בין היתר בשיכון קרית חשמל בקרית חיים, בתכנון בית אברהם וד"ר פיניה רוטנברג במורד שדרות הנשיא ושיאו במבנה זה. מבנה הפאר הכיל קומת שירות ובה מוסך, חדרי כביסה, הסקה מרכזית וככל הנראה דירת שירות. בקומת הכניסה נקבע חלל מבואה מרשים, כולל אח ופינת הסבה (ומצדי הכניסה עיניות מיוחדות כאמצעי בטחון). בקומה הראשונה – חלל העבודה של רוטנברג, בו מוצגים רהיטים, תמונות וחפצים מקוריים. הבנין תוכנן בשנת 1938 והושלם בשנת 1941, חודשים אחדים טרם מות רוטנברג בירושלים ממחלת הסרטן. קומה רביעית נוספה למבנה בשנת 1963 מטעם המכון לחינוך הנוער מייסודו של פנחס רוטנברג. סביב המבנה (אשר אושר לשימור לפני הכנת הסקר) ניטע גן חורשה הכולל לצד טראסות ושבילים, שדרות עצים מוגדרות וחורשת עצי אורן הסלע מבני שירות המרכיבים מתחם לשימור 'גן חורשה בית רוטנברג'. אמנם תמ"א 9 – תוכנית מתאר ארצית לאתרי התיישבות משנת 1971 לא אושרה, אולם בית רוטנברג הינו אחד מ-206 אתרים בעלי ערך ברמה הלאומית מראשית המאה ה-19 ועד לקום המדינה שנכללו בה. אנציקלופדיה תדהר, עמ' 866-868.				
מקורות	הרברט גילברט, היינצה-גרינברג איטה, סוסנובסקי סילבינה. (2003). בשאיפה למציאות באדריכלות. מרכז מחקר למורשת הארכיטקטורה הטכניון חיפה בשיתוף עם חברת החשמל, הוצאת כתר. צוי דריה. (2007). שורשיו של האדריכל שמואל רוזוב, סנקט-פרטסבורג – לונדון – חיפה. חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, הטכניון. אנטוקולסקי נגה. בת ונכדת האדריכלים ארי ושמואל רוזוב. ראיון טלפוני 27.4.2011. תמ"א 9. אדר' ד. שפט, התשל"ב 1971.				
צילומים	[1] דלת הכניסה לבית, במרכז ציר הסימטריה של מבואת הכניסה השקועה בעומק טריפורה. ברום החלל – גוף תאורה מקורי. [2] החזית הראשית של בית רוטנברג, בנויה במערך סימטרי סביב טריפורה, אלמנט שלוש הקשתות, בקומת הקרקע אליה מעפיל גרם מדרגות רחב המורחק מהכניסה באמצעות אדנית. [4-5] פרטים בחזית צפון-מזרח: ארובה מעוגלת בסיס היוצרת ציר סימטריה לכאורה בדופן (החזית בנויה מיחידות מדרגות בעומק). במרכז חלונות חדר המדרגות מלבני זכוכית בשילוב חלונות קיפ על צירים אנכיים. [6] עמדת תצפית / שמירה שנבנתה בגובה המבנה הנישא. [3] פנחס רוטנברג. [7-8] לשכתו של רוטנברג. בעומק החלל אח [7] עליו מונחות תמונות הורי רוטנברג וחפצי נוי. בחדר מוצגות גם תמונות אחייניו וצילומי אישים, לוחות הברזל לקרן תל-חי, שולחן כתיבה מקורי.				

סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020 (אושר בועדת שימור 1 מתאריך 14.11.1991).	דרגת שימור בסקר	א'

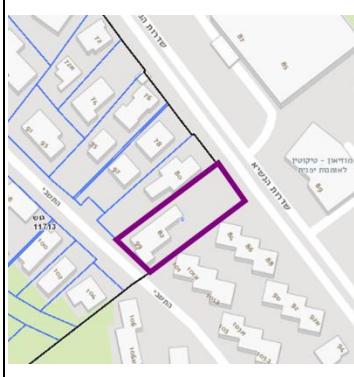


מספר בסקר	19	מתחם	בית רוטנברג [V]	תיק בניין	386047
גוש	10812	חלקה	168	סגנון בניה	אחר
כתובת	ה'איגלו' (בית אתל ויקס), הנשיא 77 ג / יפה נוף 68				
בעלים/זים מקורי	פנחס רוטנברג טרוסט				
מתכנן/אדריכל	שמואל דוד סורסקי				
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	מבנה חדרי שירות הראשון שהוקם בחצר בית רוטנברג, על-ידי פנחס רוטנברג טרוסט תקופה קצרה לאחר מות רוטנברג, בתכנון מנהל משרד התכנון של חברת חשמל, אינג' שמואל דוד סורסקי. המבנה המכונה 'איגלו' בנוי בקירות מקבילים נמוכים מהם חורגות נישות חלונות ומעליו קמרון. דופן הכניסה הצדדית בגמר אבן, כולל קשת שטוחה בחיתוך טרפזי של האבנים בראש פתח הכניסה. בראש הקמרון ארובות אוורור. המבנה - בו הונצחה הגברת אתל ויקס - שימש את מחנה מרכוס של צה"ל בראשית המדינה. בשנת 2011 נחנכו בו כיתות לימוד בשיתוף עם מייקרוסופט לנערים לפני צבא. המבנה הינו חלק הוא חלק מגן חורשה לשימור בית רוטנברג הכולל מבנים ופיתוח שטח בעלי ערכים אדריכליים, היסטוריים ונופיים.				
	מקורות	-	צילומים	[1] החזית הצפונית במבט ממרפסת בית רוטנברג. [2] מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח על חזיתות דרום והכניסה. [3] חלל הפנים המחודש לאחר השיפוץ, מבט מהכניסה פנימה. [4-5] חזית הכניסה למערב, פרטי הדלת והגמר.	

סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	א'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

		מספר בסקר		20		מתחם		בית רוטנברג [V], טיילת לואי [T]		תיק בניין		400358 ,386047					
		גוש		10812		חלקה		239		סגנון בניה		אקלקטי					
		כתובת		הנשיא 77ד/ יפה נוף 70א													
		בעלים/זם מקורי		איגנץ וקלרה נגלר													
		מתכנן/אדריכל		אלכסנדר ברוולד													
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע		אדריכלי - מבניים		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- פרטי פנים		נופי		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		אישיות		תרבותי/ חברתי/ היסטורי		מדעי- טכנולוגי	
הבית – המכונה גם 'בית העץ' או 'בית הציידים' – תוכנן למגורי משפחת איגנץ וקלרה נגלר – בעל מסעדה בברלין עד עלותם ארצה בשנת 1924. ילדיהם: היינץ, מהנדס שעלה לארץ ב-1922 והיה ממייסדי ביח"ר עסיס. סופי הכהן-קליבנוב אשר נישאה בנישואים שניים ליעקב קליבנוב לימים ח"כ מטעם הציונים הכללים. פליקס נגלר ייסד את חנות הספרים הראשונה בעיר התחתית בבית כיאט ברחוב יפו. בית המגורים נבנה בצפון חלקת האורך, בנקודה המשקיפה לעבר מפרץ חיפה. על התכנון הופקד האדריכל אלכסנדר ברוולד, שתכנן בית בשתי קומות על מסד אבן וקירוי גג רעפים בו שולבו אלמנטים אקלקטיים המאפיינים את עבודת ברוולד במערך הדומה לבקתת ציידים אירופאית. בשנת 1946 נוסף חדר צפוני למבנה הקיים על-ידי האדריכל עמנואל רוט (שאף ציין את ברוולד כמתכנן המבנה). בשנת 1941 תכננו בנימין אוראל ויחזקאל זוהר עבור קלרה נגלר מוסך בדופן החלקה. בשנת 1960 נסגר שטח העמודים בקומת המרתף לטובת מחסן עבור הקדש פנחס רוטנברג. בשנת 1988 שופץ המבנה עבור לפי תכנון האדריכל ירון גרנות. בקומה הראשית המשמשת כיתת לימוד השאיר האדריכל קונסטרוקציה חשופה כולל קורות עץ בתקרה וקיר דבש מאחורי פלטת פרספקס. בחדר נותרו גם אח ובקיר המזרח שלו דלת מאחוריה ארון קודש. במבנה נותרו פרטים מקוריים דוגמת צוהר משושה מאורך בחזית מערב, זכוכית צרפתית במרתף. המבנה (אשר אושר לשימור לפני הכנת הסקר) על ערכו ההיסטורי והאדריכלי הוא חלק מגן חורשה לשימור בית רוטנברג.																	
מקורות		קפלנסקי נעמי, ראיון טלפוני, 11.4.2011. אתר עולי מרכז אירופה															
צילומים		[1] חזית הכניסה המסודרת באוריינטציה סימטרית. מבט ממערב למזרח. [2] פרט צוהר משושה מאורך בדרום חזית מערב (פרט דומה קיים בסימטריה בצפון החזית). [3] דלת כניסה בפיתוח עץ מקורי ומעליה צוהר משושה מאורך בדרום קומת הקרקע. [4] מסד בגמר אבן עליו בנויות שתי קומות. [5] האח בקומת הקרקע. [6-7] קונסטרוקצית העץ בתקרה ובקיר, כפי שנחשפה בשיפוץ האדריכל גרנות. 															

							
							
ב'	שימור	דרגת בסקר	08.2020 (אושר בועדת שימור 1 מתאריך 14.11.1991)	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני

מספר בסקר 21	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין 332750	
גוש 11713	חלקה 9	סגנון בניה בינלאומי	שנת הקמה 1933	
כתובת בית היולדות מולדה (מכון לחינוך נוער בית רוטנברג) - הנשיא 82 / התשבי 99	בעלים/זים מקורי לובה וטובה סגל / ד"ר רודולף מאיר / קרן נאמנות לחינוך הנוער מיסודו של פנחס רוטנברג	שימוש מקורי בית חולים	שימוש נוכחי בית הארחה	
מתכנן/ אדריכל אדר' א. פרנקל ואינג' מ. שולמן	אדריכלי - מבניות אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים אדריכלי-	נופי מרקמי/ עירוני/ סביבתי	
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	תרבותי/ היסטורי	אישיות	מדעי- טכנולוגי	

פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

המבנה הוקם במגרש בבעלות האחיות לובה וטובה סגל (בנות יחזקאל מנדל סגל, דתי אדוק, שיחד עם משפחתו המורחבת, הקים התיישבות חרדית בכרמל סביב רחוב מורד הכרמים / איריס). תוכנן כבית חולים מודרני, במתכונת של מחלקה מתמחה (האופיינית לרפואה בשנות ה-40-30 במקביל לפעולת בתי חולים ממשלתיים ומוסדיים) והחל לפעול בשנת 1934 בהנהלת ד"ר רודולף מאיר וד"ר פיניה רוטנברג (רעיית אברהם רוטנברג אחי פנחס רוטנברג ויד ימינו). לאחר שהסתיימה השותפות המקצועית פתחה רוטנברג בבית מגוריה את בית החולים 'אמהות' בשדרות הנשיא 19, שפעל עד לשנת 1963, שבועות אחדים לפני מותה.

מבנה בית החולים הוקם בשתי קומות על קומת מרתף חלקית במורד הטופוגרפיה לרחוב התשבי. התכנית תואמת את ההעמדה האופיינית לבינוי בשכונה, ונגזרת מקווי האורך של המגרש, המשתרע לאורך הרצועה שבין שדרות הנשיא בצפון לרחוב התשבי בדרום, בהפרשי גבהים משמעותיים. מטעמי נגישות הוסדרה כניסה רחבה כדי לאפשר גישה לכלי רכב ואמבולנסים ישירות למבנה, דרך חורשת עצי אורן הסלע.

בקומת המרתף החלקית (בדרום המגרש, ואילו בצפון מדרון טבעי מפותח) הוסדרו מערכות טכניות. בקומת הקרקע נבנו מבואת קבלה, חללים משותפים (חדר אוכל ומרפסות המשקיפות דרומה ומזרחה, מטבח), נוחיות גברים וחדרים נוספים. קומה א' כולה הוקצתה לחדרי המטופלות, שהופנו מערבה ודרומה. כל צמד חדרים נבנה בתכנית מלבנית וביניהם שירותים פרטיים. שלכל אורך הקומה מסדרון פנימי בתכנית 'ר' ארוכה (בצפון המסדרון מתקבל לסיומת גלילית ולאורכו סדרת חלונות הניכרת בחזית משדרות הנשיא. מחוץ למעטפת הוקמו בקומה א' גזוזטראות ארוכות לשימוש המתאכסנות בחדרים. בקומה הוקם אזור שירותים ומקלחות והודגש חדר מדרגות פנימי שבמרכזו פיר המאפשר מבט בין הקומות. החזיתות הנצפות משדרות הנשיא הודגשו מבחינה אדריכלית. בולט פירוק המאסה לנפחי תיבות וגלילים בהדגשה אופקית תוך יצירת אורגניזם שכמו צומח מהקרקע. אגפי המבנה מסודרים בתכנית 'ר' מאורכת, ובתפר ביניהם מסודרים חלל מדרגות בולט לגובה (בפינתו חרוצים חלונות אופקיים זהים לשדרות הנשיא, וחריצים זהים בגובה, ההולכים ונמוגים בחזית מזרח, הנצפית מרחוב התשבי) ואגף מסדרון צר בסיום גלילי (אחריו עוקב גם קו המעקה העליון). למבואת הכניסה מעפיל גרם מדרגות מתכנס. בשנת 1946 הגיש ד"ר מאיר בקשה להרחבת המבנה על הגג.

בית החולים נחנך בשנת 1934 ופעל במבנה עד לאוגוסט 1958. ב-15 השנים הראשונות נרשמו במקום 8418 לידות והיו בו 30 מיטות ואפשרות להגדילו עד ל-42 מיטות. המוסד שירת את הסוכנות היהודית ולמקום נשלחו בשנים 1947-1949 827 עולות הוות, לעתים קרובות היישר מן האניה (בין היתר עולות אג'יאן סטאר). לאחר שנפתר סכסוך עבודה בבתי החולים הפרטיים בעיר בשנת 1943, היו עובדות בית החולים, 32 במספר נכון לשנת 1949, מאוגדות כולן בהסתדרות. מלבד זאת טופלו בבית החולים גם מטופלים אקראיים בהר. בשלהי שנות ה-50 נמכר המבנה לקרן נאמנות לחינוך הנוער מיסודו של פנחס רוטנברג. בשנת 1961 הגישה הקרן בקשה להקמת אולם על הגג. המקום הוכשר כאכסניה. מדרגות חירום בחזית לשדרות הנשיא נוספו למבנה בשנת 2006 על-פי דרישת מכבי אש.

ערכי שימור: קיים/לא קיים לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
---	-----------------------------	----------------------------	-----------------------	-------------	--------------------------------------	---------------	---------------------------------------	-------------------

המבנה הוקם במגרש בבעלות האחיות לובה וטובה סגל (בנות יחזקאל מנדל סגל, דתי אדוק, שיחד עם משפחתו המורחבת, הקים התיישבות חרדית בכרמל סביב רחוב מורד הכרמים / איריס). תוכנן כבית חולים מודרני, במתכונת של מחלקה מתמחה (האופיינית לרפואה בשנות ה-40-30 במקביל לפעולת בתי חולים ממשלתיים ומוסדיים) והחל לפעול בשנת 1934 בהנהלת ד"ר רודולף מאיר וד"ר פיניה רוטנברג (רעיית אברהם רוטנברג אחי פנחס רוטנברג ויד ימינו). לאחר שהסתיימה השותפות המקצועית פתחה רוטנברג בבית מגוריה את בית החולים 'אמהות' בשדרות הנשיא 19, שפעל עד לשנת 1963, שבועות אחדים לפני מותה.
--

מבנה בית החולים הוקם בשתי קומות על קומת מרתף חלקית במורד הטופוגרפיה לרחוב התשבי. התכנית תואמת את ההעמדה האופיינית לבינוי בשכונה, ונגזרת מקווי האורך של המגרש, המשתרע לאורך הרצועה שבין שדרות הנשיא בצפון לרחוב התשבי בדרום, בהפרשי גבהים משמעותיים. מטעמי נגישות הוסדרה כניסה רחבה כדי לאפשר גישה לכלי רכב ואמבולנסים ישירות למבנה, דרך חורשת עצי אורן הסלע.

פירוט ערכים

כל צמד חדרים נבנה בתכסית מלבנית וביניהם שירותים פרטיים. שכלל אורך הקומה מסדרון פנימי בתכסית 'ר' ארוכה (בצפון המסדרון מתעקל לסיומת גלילית ולאורכו סדרת חלונות הניכרת בחזית משדרות הנשיא. מחוץ למעטפת הוקמו בקומה א' גזוזטראות ארוכות לשימוש המתאכסנות בחדרים. בקומה הוקם אזור שירותים ומקלחות והודגש חדר מדרגות פינתי שבמרכזו פיר המאפשר מבט בין הקומות. החזיתות הנצפות משדרות הנשיא הודגשו מבחינה אדריכלית. בולט פירוק המאסה לנפחי תיבות וגלילים בהדגשה אופקית תוך יצירת אורגניזם שכמו צומח מהקרקע. אגפי המבנה מסודרים בתכסית 'ר' מאורכת, ובתפר ביניהם מסודרים חלל מדרגות בולט לגובה (בפינתו חרוצים חלונות אופקיים זהים לשדרות הנשיא, וחריצים זהים בגובה, ההולכים ונמוגים בחזית מזרח, הנצפית מרחוב התשב"י) ואגף מסדרון צר בסיום גלילי (אחריו עוקב גם קו המעקה העליון). למבואת הכניסה מעפיל גרם מדרגות מתכנס. בשנת 1946 הגיש ד"ר מאיר בקשה להרחבת המבנה על הגג.

בית החולים נחנך בשנת 1934 ופעל במבנה עד לאוגוסט 1958. ב-15 השנים הראשונות נרשמו במקום 8418 לידות והיו בו 30 מיטות ואפשרות להגדילו עד ל-42 מיטות. המוסד שירת את הסוכנות היהודית ולמקום נשלחו בשנים 1947-1949 827 עולות הרות, לעתים קרובות היישר מן האניה (בין היתר עולות אג'יאן סטאר). לאחר שנפתר סכסוך עבודה בבתי החולים הפרטיים בעיר בשנת 1943, היו עובדות בית החולים, 32 במספר נכון לשנת 1949, מאוגדות כולן בהסתדרות. מלבד זאת טופלו בבית החולים גם מטופלים אקראיים בהר. בשלהי שנות ה-50 נמכר המבנה לקרן נאמנות לחינוך הנוער מיסודו של פנחס רוטנברג. בשנת 1961 הגישה הקרן בקשה להקמת אולם על הגג. המקום הוכשר כאכסניה. מדרגות חירום בחזית לשדרות הנשיא נוספו למבנה בשנת 2006 על-פי דרישת מכבי אש.

	המבנה הוא חלק מפרקם לשימור הכרמל הצפוני, מחזית שדרות הנשיא ורחוב התשבי, ולו ערכים נופי, היסטורי ואדריכלי.
מקורות	לירן אלי ד"ר. (2008). התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 13-17; לירן אלי ד"ר. סיור בעקבות ברוולד בכרמל 26.10.2007; אצ"מ; אתר נוסטלגיה אונליין; לוי נסים ויעל. (2017). רופאיה של ארץ-ישראל 1799-1948. איתי בחור – הוצאה לאור. 'חוסל סכסוך עבודה בבתי החולים הפרטיים'. הארץ 8.9.1943 עמ' 2; '271' עלו מקפריסין באג'יאן סטאר'. הארץ 19.11.1947 עמ' 6; 'במשך 15 שנות קיומו'. קול העם 7.9.1949 עמ' 4; '15' שנה לביה"ח 'מולדה' על הכרמל'. הצפה 13.9.1949 עמ' 3; 'ויבולו של בית חולים'. הבקר 7.9.1949 עמ' 3; 'בי"ח מולדה עומד להסגר'. הארץ 1.6.1958 עמ' 4;
צילומים	[1] המבנה במבט ממזרח למערב. בולט פירוק המאסה לנפחי תיבות וגלילים בהדגשה אופקית תוך יצירת אורגניזם שכמו צומח מהקרקע. אגפי המבנה מסודרים בתכסית ר' מאורכת, ובתפר ביניהם מסודרים גרם מדרגות בולט לגובה (בפינתו חרוצים חלונות אופקיים) ואגף מסדרון צר בסיום גלילי (אחריו עוקב גם קו המעקה העליון). למבואת הכניסה מעפיל גרם מדרגות מתכנס. בצילום ההיסטורי בולטים הקווים האלגנטיים של המבנה, העטוף בחורשת עצי אורן הסלע. הובא באתר נוסטלגיה אונליין, ללא פרטי הצלם או תאריך. [2] חזית המגרש לשדרות הנשיא בעת יציקה הגדר. מטעמי נגישות הוסדרה כניסה רחבה כדי לאפשר גישה לכלי רכב ואמבולנסים ישירות למבנה, ומצדיה חורשת עצי אורן הסלע. אצ"מ פריט PHO\1358217. צלם צבי אורון (ארושקעס) במסגרת סיור עיתונאים על הר הכרמל בתאריך 5.6.1935. הובא באתר נוסטלגיה אונליין. [3] המדרון הטבעי לאחר הסדרת רמפה לכלי רכב ובמזרחה גרם מדרגות אבן, ככל הנראה מתקופה מאוחרת. מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח. [4] מראה החזית בשנת 2020. המעטפת ללא שינויים מהותיים (למעט תוספת מדרגות חירום) ושינוי מפלס הקרקע (ובהתאם כיסוי המדרגות התחתונות בגרם העולה לכניסה הראשית). הוחלפו הפרטים המקוריים (למעט מעקות המרפסות). [5] חזית דרום-מערב לרחוב התשבי, לאחר הרחבה. [6] הכניסה הראשית דרך פתח מדורג במעין 'קסטוט' מלבניות. במקור היתה קבועה בו דלת דו-כנפית. גרם המדרגות המקורי [1] כלל חמש מדרגות פירמידליות, ששתי התחתונות בהן כוסו באספלט במסגרת שינויים בפיתוח השטח. [7] החזית הצפון-מערבית, לאורכה קבועות רצועות אופקיות של מרפסות מעוגלות בקצותיהן. [8] אלמנט המדרגות וברומו חלונות אופקיים במערך פירמידלי הפוך. [9] גרם מדרגות בגמר אבן אשרר הותקן בצפון-מזרח המגרש בגבול שיכון הצנובר לעבר שדרות הנשיא, ככל הנראה בתקופה מאוחרת. [10-11] גרם המדרגות הפנימי, מאפשר מבטים בין הקומות.

[1] המבנה במבט ממזרח למערב. בולט פירוק המאסה לנפחי תיבות וגלילים בהדגשה אופקית תוך יצירת אורגניזם שכמו צומח מהקרקע. אגפי המבנה מסודרים בתכסית 'ר' מאורכת, ובתפר ביניהם מסודרים גרם מדרגות בולט לגובה (בפינתו חרוצים חלונות אופקיים) ואגף מסדרון צר בסיום גלילי (אחריו עוקב גם קו המעקה העליון). למבואת הכניסה מעפיל גרם מדרגות מתכנס. בצילום ההיסטורי בולטים הקווים האלגנטיים של המבנה, העטוף בחורשת עצי אורן הסלע. הובא באתר נוסטלגיה ואנליין, ללא פרטי הצלם או תאריך.	
--	--

[2] חזית המגרש לשדרות הנשיא בעת יציקה הגדר. מטעמי נגישות הוסדרה כניסה רחבה כדי לאפשר גישה לכלי רכב ואמבולנסים ישירות למבנה, ומצדיה חורשת עצי אורן הסלע. אצ"מ פריט PHO\1358217. צלם צבי אורון (ארושקעס) במסגרת סיור עיתונאים על הר הכרמל בתאריך 5.6.1935. הובא באתר נוסטלגיה אונליין.

[3] המדרון הטבעי לאחר הסדרת רמפה לכלי רכב ובמזרחה גרם מדרגות אבן, ככל הנראה מתקופה מאוחרת. מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח.

[4] מראה החזית בשנת 2020. המעטפת ללא שינויים מהותיים (למעט תוספת מדרגות חירום) ושינוי מפלס הקרקע (ובהתאם כיסוי המדרגות התחתונות בגרם העולה לכניסה הראשית). הוחלפו הפרטים המקוריים (למעט מעקות המרפסות).

[5] חזית דרום-מערב לרחוב התשבי, לאחר הרחבה.

[6] הכניסה הראשית דרך פתח מדורג במעין 'קסטות' מלבניות. במקור היתה קבועה בו דלת דו-כנפית. גרם המדרגות המקורי [1] כלל חמש מדרגות פירמידליות, ששתי התחתונות בהן כוסו באספלט במסגרת שינויים בפיתוח השטח.

[7] החזית הצפון-מערבית, לאורכה קבועות רצועות אופקיות של מרפסות מעוגלות בקצותיהן.

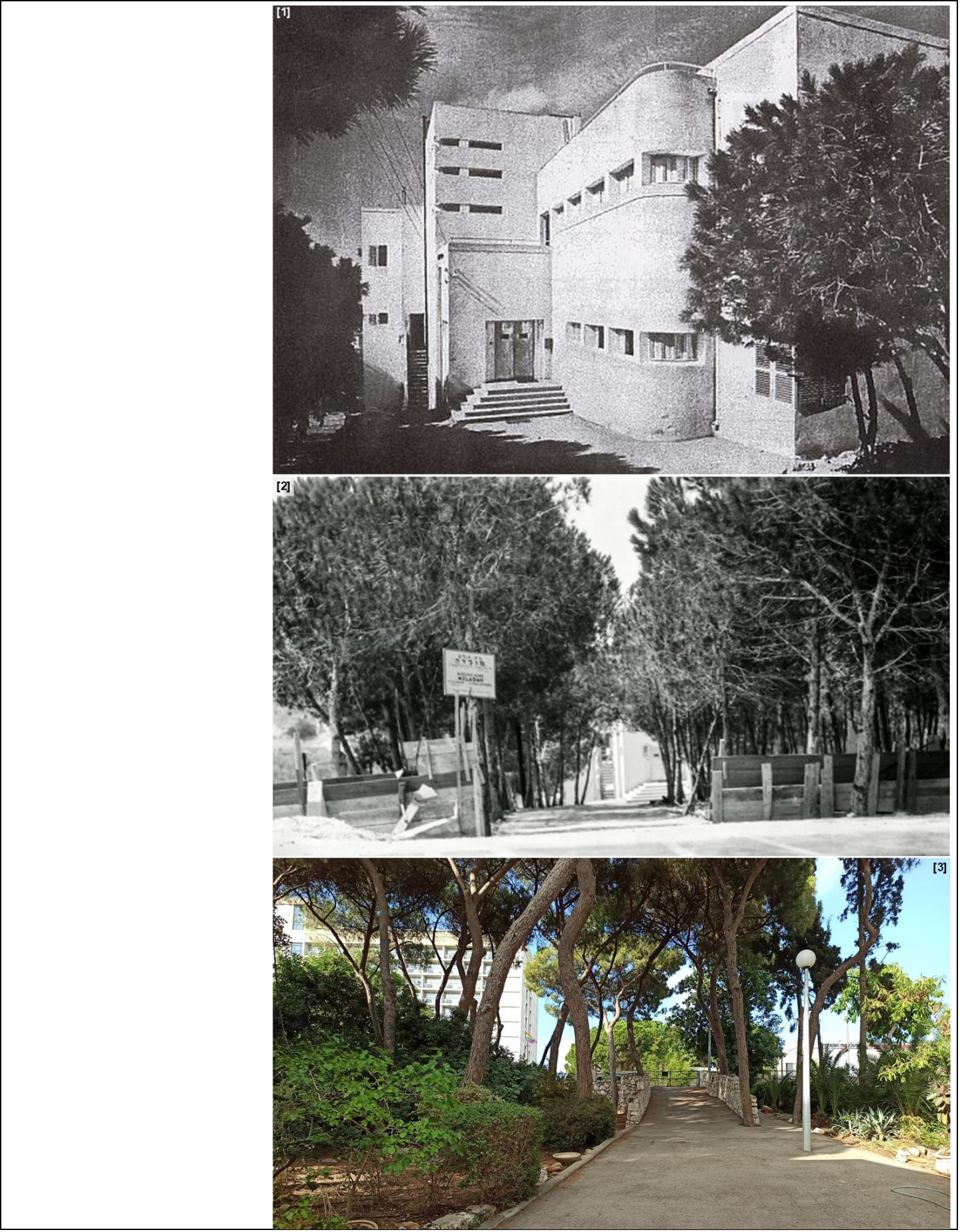
[8] אלמנט המדרגות וברומו חלונות אופקיים במערך פירמידלי הפוך.

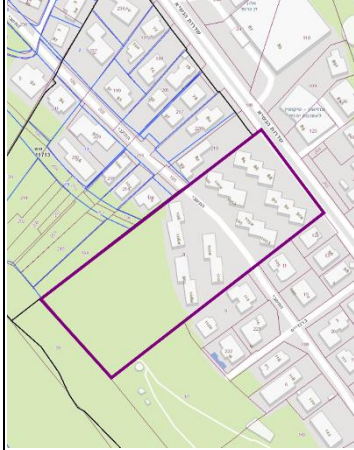
[9] גרם מדרגות בגמר אבן אשרר הותקן בצפון-מזרח המגרש בגבול שיכון הצנובר לעבר שדרות הנשיא, ככל הנראה בתקופה מאוחרת.

[10-11] גרם המדרגות הפנימי, מאפשר מבטים בין הקומות.

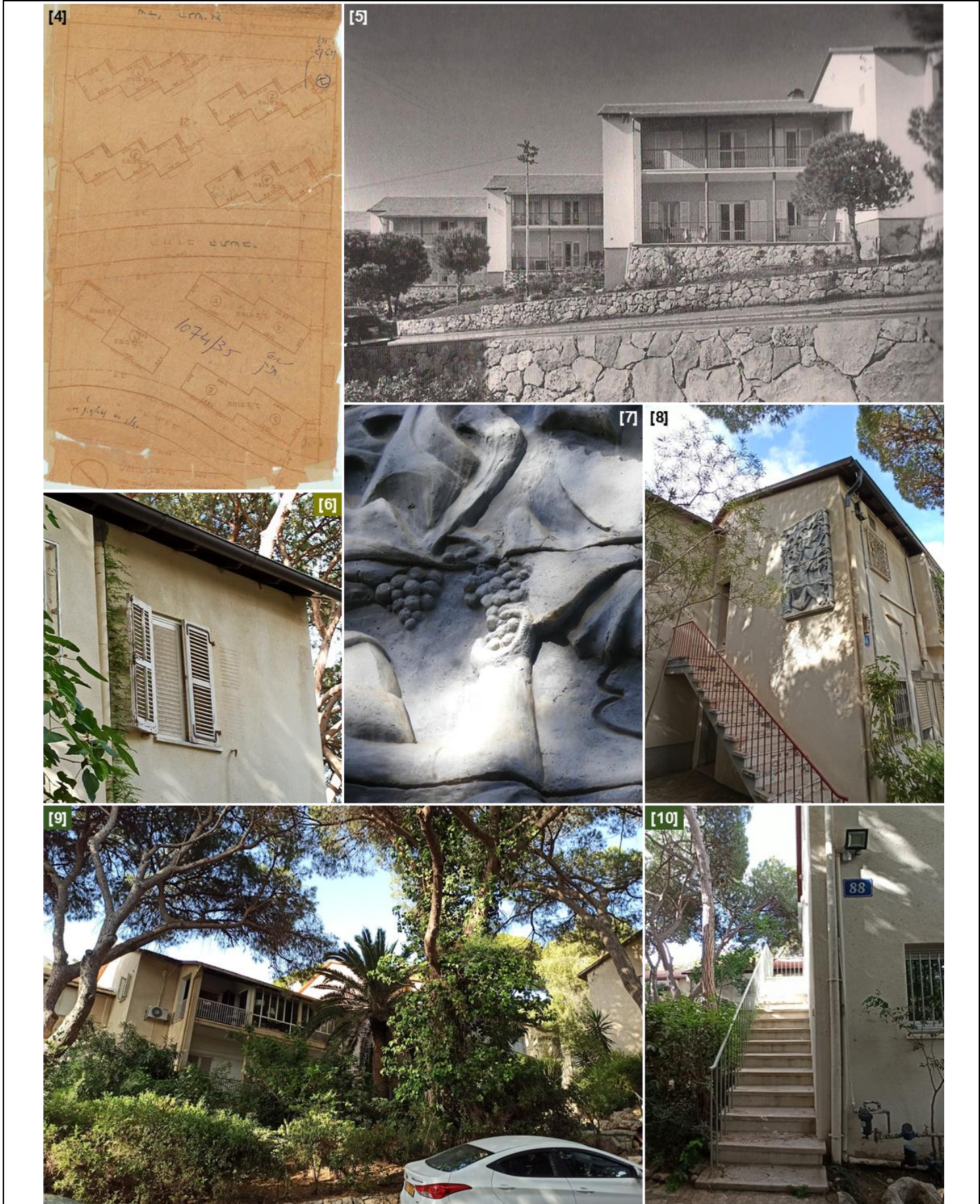


א'	שימור דרגת בסקר	06.2020 (נדון בועדת שימור 20 מתאריך 4.7.2016)	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------------	---	------------	-------------	------------	------------------------------



	מספר בסקר	22	מתחם	הצנובר [F]	תיק בניין	351074
גוש	10812	חלקה	21	סגנון בניה	רומנטי	
כתובת	שיכון הצנובר (הנשיא 84, הנשיא 86, הנשיא 88, הנשיא 90, הנשיא 92, הנשיא 92 א', התשבי 101, התשבי 101 א', התשבי 101 ב', הנשיא 103, התשבי 103 א', התשבי 103 ב', הנשיא 106, התשבי 106 א', הנשיא 108, התשבי 108 א', הנשיא 110, התשבי 110 א')					
בעלים/זים מקורי	הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע					
מתכנן/אדריכל	אדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי ואדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום					
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות
	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי				
פרט בתוך שיכון הכולל שבעה בתי דירות דו-קומתיים על מסד, שנבנה על-ידי חברת 'סולל בונה' בטופוגרפיה הררית על מגרש המשתרע בין שדרות הנשיא בצפון-מזרח לוואדי לוטם בדרום-מערב. בשיכון, הנחצה על-ידי רחוב התשבי, נבנו ארבעה בנייני 'מסור' מטיפוס א' בצפון ושלושה מבנים מטיפוס ב' מדרום. המבנים הוקמו בשנת 1950 עבור הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע על-ידי צמד האדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי בשיתוף פעולה עם אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום. הבינוי מודרניסטי בשילוב מאפיינים רומנטיים (בגג רעפים דו-שיפועי), בו בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר מחזרתיות ושימוש חכם בחומרי גלם מינימליסטיים בשילוב אבן במסד ובפיתוח השטח. השיכון הוקם, במהלך תקופת ביניים בין שנות ה-40-30 (אז חייבה העיריה גמר אבן טבעית) לבין שלהי שנות ה-50 (אז חייבה העיריה גמר אבן טבעית או מלאכותית בחזיתות הבינוי לרחוב) – כי אם בגמר טיח מחוספס. הבינוי נערך במבנים זהים במקצב קבוע, בהסטה של היחידות היוצרות עניין ומרכזת את מופע הבינוי. המבנים בנויים על מסד בגמר אבן טבעית בשילוב בטון מסורק בדוגמת פסים אנכיים, בשתי קומות בגמר טיח מחוספס וקירי גגות רעפים דו-שיפועיים. החזית לנוף נבנתה כשלרוחבה מרפסות פתוחות הבולטות ממישור החזית ומחולקות לשלוש יחידות באמצעות עמודונים דקים וחלוקה אופקית באמצעות רצפת המרפסת ומעקות דקיקים. המרפסת התחתונה נשענת על מסד משופע בגמר אבן טבעית. החזית לרחוב (שדרות הנשיא במבן הצפוני, התשבי במבן הדרומי) – כוללת מספר סוגי חלונות ושכבה טרומית. לכל דירה נקבעה כניסה פרטית, שקועה בדופן הצדית – לדירות התחתונות כניסה דרך רחבת כניסה פרטית, ולדירות העליונות כניסה פרטית לכל דירה דרך גרם קווי (ללא פודסט ביניים). רום המדרגות בבטון מסורק (תואם את המסד המסורק) והשלח בטון מעוגל פינות. המעקה עשוי צינורות גליליים דקיקים מעוגנים ליציאת הבטון ומאחז יד גלילי. בדופן הכניסה לנשיא 86 נקבע התבליט 'איש תחת גפנו' מעשה ידי אגנס טפלא, רעיית סא"ל משה טפלא, שהתגוררו בדירה העליונה בבית. סביב המבנים ניטעה צמחיה ונסללו שבילים וטראסות אבן לקט המשתלבים בחורשת עצי אורן הסלע. במסגרת הרחבת המיסעה בשדרות הנשיא דרומה נערך שינוי בפיתוח השטח המקורי כולל הקמת קיר תמך וגדר (טיפוסית לרחוב, בה נעשה שימוש במגרשים נוספים בגדה הדרומית של הרחוב). למבנים ערך בפני עצמם והן כחלק ממתחם הכולל את הבינוי ופיתוח השטח סביבו.						
ביבליוגרפיה	אינגרסול ריצ'ארד. (2009). מוניו גתאי-וינריב: ארכיטקט באוהאוס בישראל. הוצאת בבל (ארכיטקטורות). עמ' 190-200. גולדמן פארה. (אוגוסט 2012). שיכון צבא קבע 'הצנובר' – מדיניות לתוספת מיגון / הרחבה. משה טפלא, במוזיאון הלוחם היהודי במלחמת העולם השנייה.					
צילומים	[1] תכנית המבן העליון ותכנית קומות מבנה טיפוסי: קרקע, א' וגג. הצפון למטה. מקור: אינגרסול עמ' 197. [2] חזיתות מבנה מסור טיפוסי במבן העליון בין שדרות הנשיא לתשבי. מקור: גרמושקה בתיק בנין 351074.					

[3] חזית מבנה מסור במבט מצפון-מזרח לדרום-מערב. במזרח (משמאל) גרם מדרגות ובדופן המבנה פריקסט שנותר בקומה העליונה. [4] תכנית המגרש, בינוי ודרכים. מתוך תיק בנין 351074. [5] מראה המבנן העליון בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי במבט מרחוב התשבי בשנות ה-50. ברורות המרפסות הפתוחות הבולטות ממישור החזית ומחולקות לשלוש יחידות באמצעות עמודונים דקים וחלוקה אופקית באמצעות רצפת המרפסת ומעקות דקיקים. המרפסת התחתונה נשענת על מסד משופע בגמר אבן טבעית. מקור: איגרסול עמ' 197. [6] תריס עץ דו-כנפי בחזית לשדרות הנשיא. [7] פרט מתבליט מעשה ידי אגנס טפלא משנת 1988 על חזית ביתה, הנשיא 86. [8] החזית הצדית של בית אגנס וסא"ל משה טפלא הנשיא 86 ובראשה תבליט מעשה ידי אגנס טפלא. [9] מראה המבנן העליון בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי במבט מרחוב התשבי, 2020. [10] רום המדרגות בבטון מסורק והשלח בטון מעוגל פינות. המעקה עשוי צינורות גליליים דקיקים מעוגנים ליציקת הבטון ומאחז יד גלילי.	
---	--



ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדרי' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני	סקר
----	-----------------	---------	------------	--------------	------------	-----------------------	-----



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024
נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

	441098	תיק בניין	דן כרמל [X], טיילת לואי [T]	מתחם	23	מספר בסקר		
	מודרני	סגנון בניה	243-249, 185, 110	חלקה	10812	גוש		
	1959-1963	שנת הקמה	מלון דן כרמל (הנשיא 83, הנשיא 85, הנשיא 87)					
	מלון	שימוש מקורי	יקותיאל פדרמן					
	מלון	שימוש נוכחי	אדריכלות: שמואל רוזוב וארי רוזוב. אדריכלות נוף: צבי מילר ומשה בלום. אדריכלות פנים: היינץ פנחל, ס. קלנר, א. יוסיפוף					
מדינת ישראל	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	אישיות	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	נופי	אדריכלי- פרטי פנים	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי - מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע
מכלול מרהיב של אדריכלות מודרנית, מהבינוי, דרך פיתוח השטח ועד לעיצוב הפנים. באופן חריג מתקנות החיפוי באבן לרחובות יפה נוף ושדרות הנשיא, הוקם המבנה בשילוב בין בטון חשוף לחיפוי שיש ונגיעות מוזאיקה. ראשון בתי המלון המודרניים בחיפה, הוקם על-ידי משפחת פדרמן במסגרת רשת מלונות דן, בשטח שיועד בתכניות מנדטוריות למבנה ציבורי, ונמכר ליזמים בעשור הראשון לישראל. המבנה הראשי נבנה כשבבסיסו קומת קרקע רחבה ובה שטחי ציבור בקומת הקרקע (כולל קבלה, טרקלין, חדר אוכל) ומעליהם בתכנית צרה קומות אירוח בחזית חזרתית. למרגלות המבנה הראשי נבנה מרכז מסחרי בשפה אדריכלית ועיצובית המשכית למבנה הראשי, וממזרח המלון מסעדת הרונדו העגולה, המרחפת ברגלי בטון מעל טיילת לואי (אז 'גן פנורמה'), מחוץ לשטח מגרש המלון, ובחיבור פיזי ישיר אליו. הרונדו על עבודת הבטון המרהיבה שלו הכוללת קפלי בטון מוחלק בגג וטבעות רצפה בהנחה רדיאלית של קורות היציקה וביניהן טבעת מוחלקת. המראה המסיבי של המלון, גורד השחקים הראשון על הרכס, לכיוון שדרות הנשיא טושטש באמצעות הטופוגרפיה המלאכותית של מערכת הבריכות ודירוג המאסה באמצעות אגף החנויות האופקי (שלמרגלותיו מדרגות חוץ), העמקת קומת הקרקע הקלילה שבחזיתה חלונות ובראשה מרחף כרכוב והחרגת גגון הכניסה האופקי. אולם הכניסה והטרקלין נבנו כשביניהם הפרש גבהים קל ובראשם תקרת גבס המשכית. באולם הקבלה נפרש תבליט המדמה מראה עיר מעל דלפק הקבלה הרחב, ומולו ציור שמן מעשה ידי יוחנן סימון. בין מבואת מעליות האורחים לבין הטרקלין נבנה קיר רחב בו נפערו שלוש גומחות ובכל אחת מהן שובץ תבליט קרמיקה צבעונית מעשה ידי בצלאל שץ. בטרקלין שולבו עמוד מרכזי בחיפוי חלוקי נחל, פלטות עץ בציפוי מוזאיקה איטלקית, שבאחת מהן נקבעה יצירת קרמיקה של בצלאל שץ בביצוע יצחק ממבוש מעין הוד. בכניסה לאולם האוכל שובצה יצירת אמנות קירונית מקרמיקה, מעשה ידי האמנית חנה אביתר (Hena Evyatar). חלון ויטראז' פיגורטיבי הותקן בקומת הכניסה בדופן הדרום-מזרחית למשעול טיקוטיין. בצעד משלים לאיכות האדריכלית יוצאת הדופן של המבנה, גויס סא"ל במיל' פנחס שובר להקים, להכשיר ולנהל את צוות המלון – שאף זכה בפרס העבודה הישראלי. השילוב זימן למלון אורחים יוצאי דופן, מכוכבי קולנוע בעת שהותם בארץ ועד לשועי עולם בהם ד"ר קונראד אדנאואר, הקנצלר היוצא של גרמניה, ונשיא מצרים סאדאת בביקורו בארץ בספטמבר 1979.								
אלא אם צוין אחרת – אדריכלית נעה שק, 2019-2020. [1] השוליים הצפון-מערביים של החזית הראשית לשדרות הנשיא. צילום: The Ethel and Philip Israel Sun, M. Klutznick Book Fund for Judaica in the Harvard College Libraray, Hollis number JPCDISUN49772. [2] צוות המלון. צילום: חנן שדה. The Jacker-Glazwand Book Fund for Judaica in the Harvard College Libraray, Hollis number olvwork697305. [3] "הנה בא נשיא מצרים, איך שמחתי לקראתו". דגלי ישראל, מצרים וארה"ב מתנוססים מעל מחסום משטרת. אוגוסט 1979. צילום: ישראל שק. [4] מבט על המבנה מדרום לצפון מהגדה הדרומית של שדרות הנשיא. בימין הצילום שולי משעול טיקוטיין.								
צילומים								

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
--	----------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------	----------------------------	---------------	-----------------------------	----------------------

מכלול מהריב של אדריכלות מודרנית, מהבינוי, דרך פיתוח השטח ועד לעיצוב הפנים. באופן חריג מתקנות החיפוי באבן לרחובות יפה נוף ושדרות הנשיא, הוקם המבנה בשילוב בין בטון חשוף לחיפוי שיש וגגיעות מוזאיקה. ראשון בתי המלון המודרניים בחיפה, הוקם על-ידי משפחת פדרמן במסגרת רשת מלונות דן, בשטח שיועד בתכניות מנדטוריות למבנה ציבורי, ונמכר ליזמים בעשור הראשון לישראל. המבנה הראשי נבנה כשבבסיסו קומת קרקע רחבה ובה שטחי ציבור בקומת הקרקע (כולל קבלה, טרקלין, חדר אוכל) ומעליהם בתכסית צרה קומות אירוח בחזית חזרתית. למרגלות המבנה הראשי נבנה מרכז מסחרי בשפה אדריכלית ועיצובית המשכית למבנה הראשי, וממזרח למבנה המלון מסעדת הרונדו העגולה, המרחפת ברגלי בטון מעל טיילת לואי (אז 'גן פנורמה'), מחוץ לשטח מגרש המלון, ובחיבור פיזי ישיר אליו. הרונדו על עבודת הבטון המרהיבה שלו הכוללת קפלי בטון מוחלק בגג וטבעות רצפה בהנחה רדיאלית של קורות היציקה וביניהן טבעת מוחלקת.

תקופה, טכנולוגיה

אולם הכניסה והטרקלין נבנו כשבנייה הפרש גבהים קל ובראשם תקרת גבס המשכית. באולם הקבלה נפרש תבליט המדמה מראה עיר מעל דלפק הקבלה הרחב, ומולו ציור שמן מעשה ידי יוחנן סימון. בין מבואת מעליות האורחים לבין הטרקלין נבנה קיר רחב בו נפערו שלוש גומחות ובכל אחת מהן שובץ תבליט קרמיקה צבעונית מעשה ידי בצלאל שץ. בטרקלין שולבו עמוד מרכזי בחיפוי חלוקי נחל, פלטות עץ בציפוי מוזאיקה איטלקית, שבאחת מהן נקבעה יצירת קרמיקה של בצלאל שץ בביצוע יצחק ממבוש מעין הוד. בכניסה לאולם האוכל שובצה יצירת אמנות קירונית מקרמיקה, מעשה ידי האמנית חנה אביתר (Hena Evyatar). חלון ויטראז' פיגורטיבי הותקן בקומת הכניסה בדופן הדרום-מזרחית למשעול טיקוטין. בצעד משלים לאיכות האדריכלית יוצאת הדופן של המבנה, גויס סא"ל במיל" פנחס שובר להקים, להכשיר ולנהל את צוות המלון – שאף זכה בפרס העבודה הישראלי. השילוב זימן למלון אורחים יוצאי דופן, מכוכבי קולנוע בעת שהותם בארץ ועד לשועי עולם בהם ד"ר קונראד אדנאואר, הקנצלר היוצא של גרמניה, ונשיא מצרים סאדאת בביקורו בארץ בספטמבר 1979.

[5] מבט מהמדרכה לעבר ה'טופוגרפיה' הבנויה. מקיר התמך והמדשאה, עבור במערכת המפלים והגדר החיה בדופן הכביש הפנימי, דרך גגון הכניסה ובעומק – מגדל המלון.

[6] בקדמת קומת הכניסה בולט חדר האוכל שבחזיתו לשדרות הנשיא הותקנו פרופילים וזיגוג במערך גלי, ובראשם כרכוב אורתוגונלי, בדומה לעיצוב שדרת החנויות.

[7] מדרגות מעפילות מהכביש הפנימי לקומת הכניסה.

[8-9] הכניסה למלון הודגשה באמצעות גגון בטון חשוף על עמודים מרכזיים, בשיבוץ מוזאיקה בגוון ברונזה (בה נעשה שימוש גם בחזית מבנה החנויות ובחלל הפנים).

[10-11] בין מבואת מעליות האורחים לבין הטרקלין נבנה קיר רחב בו נפערו שלוש גומחות ובכל אחת מהן שובץ תבליט קרמיקה צבעונית מעשה ידי בצלאל שץ.

[12] ציור שמן מעשה ידי יוחנן סימון מול דלפק הקבלה. [13] תבליט המדמה מראה עיר מעל דלפק הקבלה הרחב. [14,14א'] בטרקלין שולבו פלטות עץ בציפוי מוזאיקה איטלקית, שבאחת מהן נקבעה יצירת קרמיקה של בצלאל שץ בביצוע יצחק ממבוש מעין חוד.

[15,16] בכניסה לאולם האוכל שובצה יצירת אמנות קירנית מקרמיקה, מעשה ידי האמנית חנה אביתר (Hena Evyatar).

[17] חלון ויטראז' פיגורטיבי הותקן בקומת הכניסה בדופן הדרום-מזרחית למשעול טיקוטין.

[18] יצירת זכוכית הותקנה בפנים החזית הגלית של חדר האוכל לדרך הכניסה במקביל לשדרות הנשיא.

[19] בהיקף הרונדו תקרה אמנותית. צילום: ורנר בראון, לא יאוחר משנת 1968. בתוך סיפורה של חיפה.

[20] מבט ממורד הכביש בצפון-מערב לעבר המערך המדורג של שדרת החנויות עד למגדל המלון.

[21] שדרת החנויות בשילוב בטון חשוף, יציקת גרנוליט ומוזאיקה.

[22-23] פרט בנוי בין שני חלונות ראוהו. לכל הגובה שבין הרצפה לגגון עמודי בטון מוחלק וביניהם מדרגת גרנוליט בגובה רצפת הפנים ובעומק העמודים. בעומק הפרט – [23] רשת בטון בשיבוץ מוזאיקה בגוון ברונזה (בדומה לפרט גגון הכניסה הראשית למבואת המלון).

[24] גגון שדרת החנויות ובקדמתו שיחים. בריצוף הגרנוליט משולבים עיגולי בטון.

[25] מעל גובה הגגון יצוק הבטון החשוף נבנה קיר גלי בהנחה אופקית של רצועות שיש בנדבכים משתנים, וברומו כרכוב קווי, אף הוא מבטון חשוף.

[12] ציור שמן מעשה ידי יוחנן סימון מול דלפק הקבלה. [13] תבליט והמדמה מראה עיר מעל דלפק הקבלה הרחב. [14,14א'] בטרקלין שולבו פלטות עץ בציפוי מוזאיקה איטלקית, שבאחת מהן נקבעה יצירת קרמיקה של בצלאל שץ בביצוע יצחק ממבוש מעין הוד.

[17] חלון ויטראז' פיגורטיבי הותקן בקומת הכניסה בדופן הדרום-מזרחית למשעול טיקוטין.

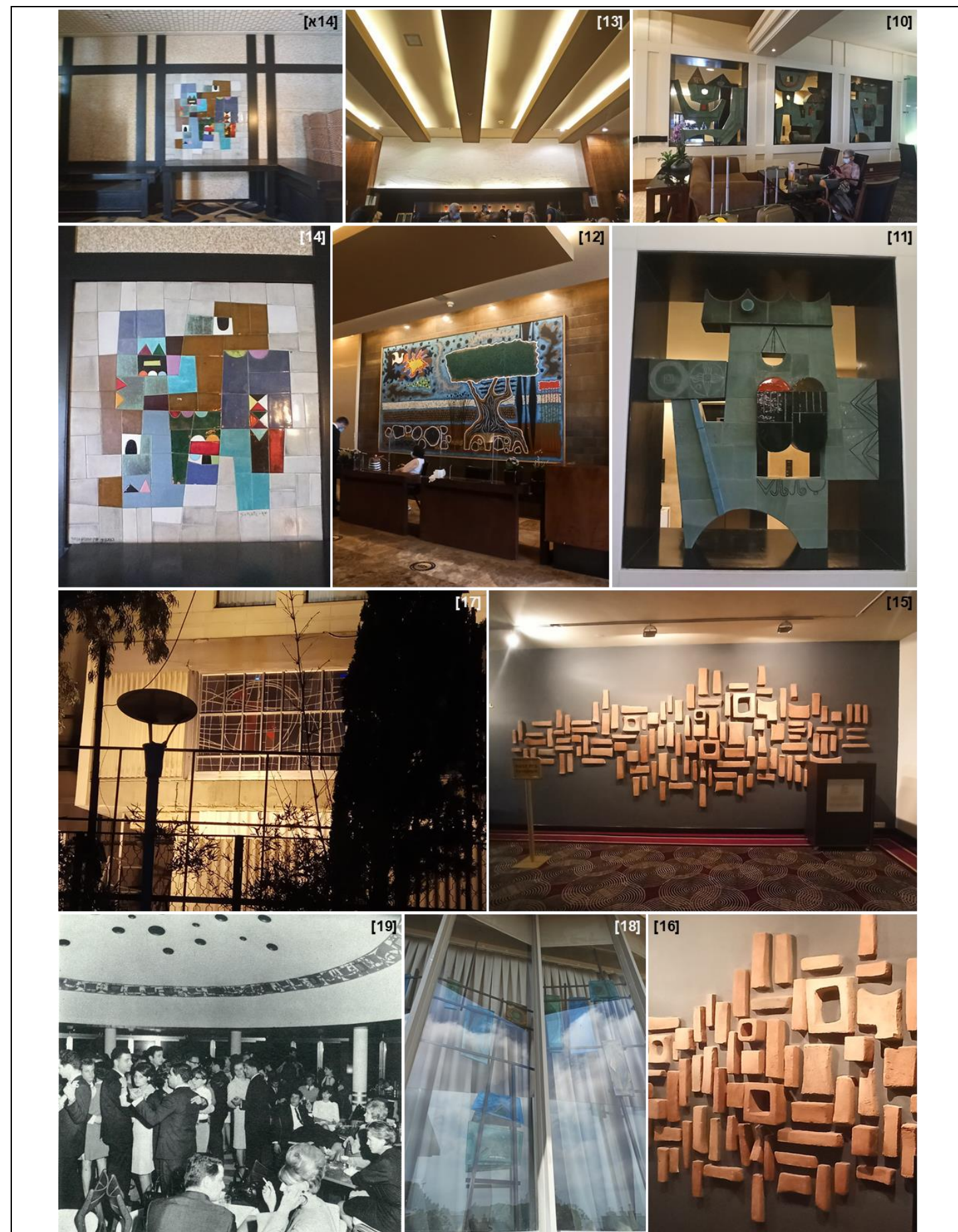
[19] בהיקף הרונדו תקרה אמנותית. צילום: ורנר בראון, לא יאוחר משנת 1968. בתוך סיפורה של חיפה.

[21] שדרת החנויות בשילוב בטון חשוף, יציקת גרנוליט ומוזאיקה.

גרנוליט בגובה רצפת הפנים ובעמוק העמודים. בעומק הפרט – [23] רשת בטון בשיבוץ מוזאיקה בגוון

[24] גגון שדרת החנויות ובקדמתו שיחים. בריצוף הגרנוליט משולבים עיגולי בטון.

וברומו כרכוב קווי, אף הוא מבטון חשוף.



מספר בסקר		24	מתחם	צפון (הנשיא) [Y] צפון טיקוטין [R]	תיק בניין	356812 350575		
גוש		10812	חלקה	109,125	סגנון בניה	מודרני		
כתובת		מוזיאון טיקוטין (הנשיא 89)						
בעלים/זים מקורי		קרן ע"ש אוה טיקוטין-ליכט						
מתכנן/אדריכל		1960 האגף המערבי - עיריית חיפה 1987 האגף המזרחי - אדריכל פרופ' אלפרד מנספלד ופרופ' יושימורה						
ערכי שימור: קיים/לא								

תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי טכנולוגי
------------------------------	------------------

בשנת 1957 התנהלו מגעים בין עיריית חיפה לפליקס טיקוטין, סוחר אמנות יהודי הולנדי שאף תכנן לעלות לארץ ולהשתקע בחיפה, בדבר תרומת האוסף לעיר. לצד דיווח 'מעריב' על תכנית להקים את המוזיאון בתוככי 'גן אלנבי' (שייסודו ככל הנראה בטעות סופר) העיריה מצדה (ועל אף התנגדות האופוזיציה להוצאה) רכשה את בית קיש כולל מגרש האורך עליו נבנה. עד להשלמת מבנה קבע אוכסן האוסף בבית קיש, שנועד לשמש משרד המוזיאון, ספריה וחלל תצוגה. המנהל הראשון, פרופ' צ'יסאבורו ימאדה, יידו של טיקוטין, עשה בארץ כשנתיים, במהלכן קיטלג את האוסף המרשים בן כ-4000 פריטי אמנות יפנית כולל בין היתר ציורים, הדפסים, עבודות קרמיקה, הרצה ברחבי הארץ והיה שותף לביסוס המקום עד לחזרתו ליפן בשלהי 1960. החליפה אותו בתפקיד איקואו אימאי ואחריה אלי לנצמן, ישראלי שהתגורר ביפן.

פירוט ערכים
- **אדריכלי,**
נופי, סביבתי,
אישיות,
תרבות,
תקופה,
טכנולוגיה

הצורך בהרחבת המוזיאון הוכר כבר בשנות ה-70 (ואף עלה הרעיון להרחיב את המוזיאון על-ידי ארכיטקט יפני), אולם החזון התממש רק בשנת 1987, אז הוגשו תכניות להרחבת המוזיאון באגף מודרני בתכסית טרפזית בנויה במלאה בצמוד למבנה המוקדם. על התכנון הופקד אדריכל פרופ' אל מנספלד בשם פרופ' יושימורה (Junzō Yoshimura 1908-1997). באגף החדש נבנו קומת חניה במפלס נמוך מהרחוב, חללי תצוגה בקומת הכניסה (במפלס גבוה מהרחוב), ובקומה העליונה אולם קולנוע ומשרדים.

על המגרש הדרום-מזרחי, שהיה במקור חלק מחלקת אורך בבעלות ארנון רוזנסקי, תוכנן בשנים 1934-1936 על-ידי האדריכלים דוסטובסקי-גרין בית דירות בסגנון בינלאומי נקי, כולל מעקות אווריריים, חלון תרמומטר בחדר המדרגות בשילוב נקודתי של אלמנטים גליליים במרפסות, בפרוזל מעקה הכניסה.

מקורות	אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. מנספולד מיקי, אדריכל. בן האדריכל פרופ' אל מנספלד. ראיון טלפוני ביום 11.8.2020. הכט ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה. בשן רפאל. 'ציירים פיניים ירצו בחיפה'. מעריב 27.8.1957 עמ' 3; 'מוזיאון לאמנות יפן ומזרח אסיה יוקם בחיפה'. למרחב 15.7.1957 עמ' 4; 'מוזיאון לאמנות יפנית יוקם בחיפה'. הצפה 8.10.1957 עמ' 3; 'הצעת א. חושי נגד תאונות דרכים'. הארץ 18.11.1957 עמ' 2; גלבוע יהושע. 'תמונות מארץ השמש

העולה'. דבר 7.3.1958 עמ' 16; נשר אריה. 'החיים בחיפה: פרופ' ימאדה מארגן מוזיאון יפני'. הארץ 18.12.1959 עמ' 9; לכמן קלר (ד"ר). 'המוזיאון היפני'. דבר 22.7.1960 עמ' 8; נשר אריה. 'המוזיאון לאמנות יפאנית בחיפה'. הארץ 2.9.1960 עמ' 9; 'ד"ר צ'יסאבורו פ. יאמאדה – חוזר אל מולדתו'. הארץ 25.11.1960 עמ' 13; בן-שאול משה. 'מוזיאון חיפה עבר למעון חדש'. מעריב 15.9.1977 עמ' 25.	
[1] "המוזיאון לאמנות יפן בשדרות הנשיא". חזית הכניסה למוזיאון, אטומה כלפי הרחוב (ופתוחה לרווחה לחצר הפנימית) בגמר טיח על מסד באוריינטציה אנכית (ייתכן שבטון חשוף והנחת קורות היציקה). אל הפתח מעפיל גרם נקי ופשוט הנטמע בטופוגרפיה ובחורש בקדמתה. ללא פרטי צלם או תאריך. מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. [2] חלל התצוגה פתוח לחצר הפנימית. צילום: ורנר בראון, לא יאוחר משנת 1968. בתוך סיפורה של חיפה. [3] "חזיתו של המוזיאון היפני בחיפה". על אף האיכות ניתן להבחין בעליה בגרם מדרגות וכן בכותרת המקיפה את המבנה. מקור: נשר אריה. 'המוזיאון לאמנות יפאנית בחיפה'. הארץ 2.9.1960 עמ' 9. [4] תכנית שטח 1:250. 24.5.1987. [5] מבט ממערב למזרח על האגף החדש ועל גרם המדרגות המעפיל לתפר בין האגפים. [6] חזית המוזיאון לשדרות הנשיא, חורשת עצי אורן הסלע ומלון דן כרמל כרקע. מבט מדרום. [7] מבט מדרום-מערב על גרם המדרגות וחזית האגף החדש. [8] פיתוח השטח המינימליסטי משלים את האווירה לחיבור בין המקומי לנושאי. [9] דלת עץ בחלוקות אורתוגונליות בהשראה יפנית בתפר האגפים לחזית הכניסה. [10-11] האגף החדש, מבט צדי לדרום-מזרח [10] ועורפי לצפון-מזרח [11]. [12-16] החצר הפנימית שהתקבלה עם תוספת האגף החדש והמחברים בין האגפים. בראש המבנה ההיסטורי כותרת קמורה. [17-18] חללי פנים באגף החדש.	צילומים



מספר בסקר	25	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], לואי [T] טיקוטין [R]	תיק בניין	356812		
גוש	10812	חלקה	109	סגנון בניה	בינלאומי		
כתובת	בית קיש (הנשיא 89 / יפה נוף 80)		שנת הקמה		1935		
בעלים/זים מקורי	רות ובריגדיר קולונל פרידריך הרמן קיש		שימוש מקורי		מגורים		
מתכנן/אדריכל	אדריכל שמואל רוזוב		שימוש נוכחי		חינוך (בית הסדנאות של מוזיאון טיקוטין)		
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי
וילה מפוארת בסגנון בינלאומי, שנבנתה בשתי קומות על מסד אבן בזלת עבור הזוג קיש. רות בת הבנקאי סיר ליאונרד פרנקלין (שדודתה ביאטריס היתה נשואה לסיר הרברט סמואל, הנציב העליון בארץ ישראל) והבריגדיר קולונל פרידריך הרמן קיש. קיש נולד בהודו בשנת 1888 לאביו ששימש כפקיד. התחנך בקולג' היהודי בלונדון ובטריניטי קולג' בקיימברידג' והוכשר בחינוך צבאי גם בקולג' קליטון ובאקדמיה המלכותית וולביטש. כאביו שימש תקופה פקיד בהודו ובמקביל היה פעיל בתנועה הציונית. במלחמת העולם הראשונה נפצע שלוש פעמים, העפיל בסולם הדרגות ועוטר. לאחר שהחלים מפצעיו האחרונה הועבר לתפקיד מטה ולאחר המלחמה שימש בתפקידים דיפלומטיים, מהם התפטר בשלהי 1922 לטובת הנהלת המחלקה המדינית של הסוכנות היהודית בירושלים וכיו"ר ההנהלה הציונית עד לשנת 1931 (בחפיפה לכהונת הנציב העליון סמואל, לימים גיסו. היה מעורב בהקמת האוניברסיטה העברית, ולאחר שפנה לשוק הפרטי התנדב במקביל כחבר נשיאות 'מכבי' בארץ ישראל, יו"ר חברת הספקת המים להר הכרמל וגזבר בתזמורת הסימפונית הארצישראלית, ייסד קרן לזכר אליעזר בן-יהודה. במלחמת העולם השנייה התנדב לצבא הבריטי כמהנדס ראשי של המחנה השמיני בצפון אפריקה, שם נפל בהתפוצצות מוקש ב-7.4.1943. הונצח בכפר קיש בגליל בתחתון, ביער ליד מעלה החמישה ובקריאת רחובות על שמו ברמת-גן, תל-אביב ובחיפה בה בחר להקים את ביתו. את בית המגורים תכנן האדריכל שמואל רוזוב – שתכנן (כעצמאי ובהמשך עם בנו ארי') לאורך ארבעה עשורים רצף של מבנים בהשתנות הסגנונות האדריכליים האופייניים לאורך הדופן הצפונית של שדרות הנשיא. המבנה בנוי בסגנון בינלאומי בפירוק המאסה הבנויה לנפחים ושילוב בין תיבות לאלמנטים גליליים החל בקירות המעוגלים המלווים את הכניסה השקועה והאדנית למרגלותיה, דרך עיגול המדרגות הפינתיות במדרגות (חוץ ופנים) ועד לפרטי פרזול מעוגלים בכניסה צדית. לצד הקווים הבינלאומיים ניכרת ההשפעה הקלאסיציסטית המעניקה גוון אלגנטי וטביעת יד תכנונית של רוזוב – בין היתר באשנב קלאסיציסטי מעל הכניסה, בפרזול הכבד של האשנבים. הוילה נבנתה בשתי קומות בגמר אבן בעיבוד תלטיש בכל הדפנות מעל מסד אבן בזלת תוך הנגדה אלגנטית בין הגוון הלבן לשחור בהתאמה, והעצמתו בבחירת חומרי הגמר של הפרטים (דוגמת יציקת טראצו בגוון הבזלת והפרזול הכהה). בולטת באסתטיות שלה הכניסה השקועה בחזית הדרום-מערבית המשלבת בין אלמנטים 'מזמינים' ו'מכניסים' לסגירות של הפתחים. מעפיל אליה גרם מדרגות יצוק טראצו אפור (בגוון דומה למסד הבזלת של המבנה). מצדו המזרחי תחום הגרם באדנית בנויה בזלת בהמשך למסד, ומצדו המערבי המדרגות חובקות בפינות מעוגלות את המסד. דפנות הכניסה השקועה מעוגלות בקירות גליליים שכמו מזמינים כניסה אל חלל רשמי וסימטרי שבמרכזו טריפור (דלת ומצדיה אשנבים) בין פינות ישרות. על המבנה הותקנה (כנראה בשנות ה-50 או אולי בשנות ה-40) טבלת זיכרון לבריגדיר קולונל, באותיות צבועות שחור (כיום תחריט בלבד). מאז הקמת מוזיאון טיקוטין – על החלק הדרומי של מגרש קיש – משמש המבנה את המוזיאון – ראשית כמחסן ומשרדים לקיטלוג האוסף החשוב שתרם פליקס טיקוטין, ובהמשך כמרכז אמנויות, חוגים וסדנאות							

פירוט ערכים
- אדריכלי,
נופי, סביבתי,
אישיות,
תרבות,
תקופה,
טכנולוגיה

לבאי המוזיאון. על אף החלפת חלק מריצוף הפנים והתאמות לייעודו – השתמרו בו פרטים מקוריים בהם בולטים אח אלגנטי בקומת הקרקע וגרם מדרגות הפנים. בשטח החצר עצי אקליפטוס, דקל (וברושים בגבול המקורי של המגרש, כיום בשטח המשעול.	
צוי דריה. (2007). שורשיו של האדריכל שמואל רוזוב, סנקט-פטרסבורג – לונדון – חיפה. חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, הטכניון. תדהר דוד. האנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובוניו. כרך 5, עמ' 259-258 (2329-2330).	מקורות
[3]	[1]
[4]	[2]
~1950-1955. [1,3] מקור: The David B. Keidan Collection of Digital images, באתר ספריית אוניברסיטת הרווארד	
צילומים	

[1-2] חזית הכניסה לבית בדרום-מערב במבט מחצר האגף לחינוך, בצילום ממועד לא ידוע (כנראה בעשורים הראשונים לישראל) ובצילום משנת 2017 (לאחר נטיעת עץ הדקל המסתיר את החזית). המבנה בנוי בסגנון בינלאומי בפירוק המאסה הבנויה לנפחים ושילוב בין תיבות לאלמנטים גליליים החל בקירות המעוגלים המלווים את הכניסה השקועה והאדנית למרגלותיה ועד לעיגול המדרגות הפינתיות במדרגות ועד לפרזול. לצד הקווים הבינלאומיים נעשה שימוש באבן כחומר גמר – עיבוד תלטיש של המעטפת, מעל צוקל אבן בזלת (אלמנט שאינו נפוץ בחיפה). גם בפרטים דוגמת האשנב מעל גגון הכניסה, סורגי האשנבים מצדי הדלת – ניכרת ההשפעה הקלאסיציסטית.

[3] טבלת זיכרון לבריגדיר קולונל קיש, באותיות צבועות שחור (כיום תחריט בלבד).

[4] בריגדיר קולונל פרידריך הרמן קיש. מקור: תדהר דוד. האנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובוניו. כרך 5, עמ' 258 (2329).

[5] אלמנט הכניסה לכל גובהו.

[6] מבט על גגון הכניסה ומעליו אשנב קלאסיציסטי. בראש החזית השניה סדרה של פתחים מלבניים מחוברים בגגון כהד לרעיון ההדגשה האופקית בסגנון הבינלאומי.

[7] אשנב מסורג משקיף לכניסה השקועה. בראש הפתח המלבני קשת שטוחה בסיתות טרפזי. בתת הפתח אדן יצוק טראצו בגוון אפרפר, מחווה לגוון הבזלת.

[8] הכניסה השקועה בחזית הדרום-מערבית משלבת בין אלמנטים 'מזמינים' ו'מכניסים' לסגירות של הפתחים. מעפיל אליה גרם מדרגות יצוק טראצו אפור (בגוון דומה למסד הבזלת של המבנה). מצדו המזרחי תחום הגרם באדנית בנויה בזלת בהמשך למסד, ומצדו המערבי המדרגות חובקות בפינות מעוגלות את המסד. דפנות הכניסה השקועה מעוגלות בקירות גליליים שכמו מזמינים כניסה אל חלל רשמי וסימטרי שבמרכזו טריפור (דלת ומצדיה אשנבים) בין פינות ישרות. החזית, כולל דפנות הנישה, למעט התקרה בגמר אבן בעיבוד תלטיש.

[9] גרם המדרגות הפנימי יצוק טראצו בגוון אוקר. המדרגות התחתונות נבנו מעוגלות פינה ושולב לצדן עמוד גלילי (לא ברור האם העמוד הנמוך מקורי או מאוחר). ריצוף הקומה – מאוחר. קישוט הפנים – מחווה לתרבות יפן.

[10] בחזית צדית הותקן פרזול מרהיב מסרגלי פלדה אופקיים מעוגלי פינות בדירוג, מעל אדן בגמר בזלת.



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	א'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	26	מתחם	טיילת לואי [T], יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	תיק בניין	551533, 350575
גוש	10812	חלקה	107,264	סגנון בניה	בינלאומי מקומי
כתובת	הנשיא 91				
בעלים/זים מקורי	הקבלן י. מירון עבור קבוצת דיירים בהם ראובן ואדית הכט, רחל ויצחק שטרנפלד				
מתכנן/אדריכל	דוד ויטמן				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי-פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית דירות תלת קומתי הבנוי כתיבה שלמה, אליה צמוד 'מגדל' מרפסות צפון-מזרחי, המשקיף לנוף המפרץ. סגנון הבניה המודרני בא לביטוי בנקיון קווי הבניה האורתוגונוליים ובשילוב פריקסטים. ובהינתן תנאי הציפוי באבן (שלא בוטלו על אף פניית הדיירים באמצעות האדריכל לעיריה), בגמר אבן טבעית בעיבוד טוביה (למעט המעטפת המקורית של מגדל המרפסות בעיבוד מעודן), תוך הקפדה על פינות וקשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבן (בנדבך יחיד או כפול בהתאם למימדי הפתחים ותוך הקפדה במקור על אחידות בין הקומות). בין הדיירים המיועדים שצוינו במסמכים נמנו מייסד ממגורות דגון ורעייתו פטרונית התרבות, ד"ר ראובן ואדית הכט, וכן רחל ויצחק שטרנפלד. הכניסה למגרש משדרות הנשיא, הכניסה המודרנית דרך מדרגות יצוקות גרנוליט הנתונות בין קיר אורתוגונולי במערב וקיר בחתך טרפזי במזרח (המשכי לפיתוח השטח של הנשיא 93). מהשער מתפתל שביל אבן טבעית דרך חורשת אורן הסלע סביב המבנה, עד לשער צפון-מזרחי הגובל בטיילת לואי. המבנה הינו חלק מנוף הכרמל הצפוני הן בקווים ובגמר, בפיתוח השטח הנקי ובנוף חורשת אורן הסלע, שהיא מרכיב הן בנוף שדרות הנשיא ובמיוחד כדופן ירוקה שניה לרצועה הצרה של טיילת לואי.				
	מקורות -				
צילומים	[1] מבט מדרום לצפון על חזיתות דרום-מערב (משמאל) ודרום-מזרח (מימין), בשוליה ניתן לראות את שילוב הפריקסט בפתח בקומה העליונה). המבנה טובל בחורשת עצי אורן הסלע. [2] מגדל המרפסות בחזית צפון-מזרח לנוף המפרץ. בבסיס המרפסת נדבכים בעיבוד טוביה ומסגרת מעודנת, שחלקים ממנה נאטמו דווקא בהדבקה גולמנית של אבן, ללא שמירה על הסדר והמיקצב. שינוי נוסף נערך בחלון המזרחי בקומה א', כולל השחתה של שני נדבכי הקשת הטרפזית השטוחה. [3] פינת המבנה באבן טבעית בעיבוד טוביה, כולל סרגלי פינה. [4] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב על פתח הכניסה לחדר המדרגות (דרך חזית דרום-מזרח) ועל פיתוח השטח באבן טבעית. [5] הכניסה המודרנית דרך מדרגות יצוקות גרנוליט הנתונות בין קיר אורתוגונולי במערב וקיר בחתך טרפזי במזרח (המשכי לפיתוח השטח של הנשיא 93), מהשער מתפתל שביל אבן טבעית דרך חורשת אורן הסלע. [6] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב על פיתוח השטח ושולי החזית הצפון-מזרחית. [7-9] השביל המתפתל דרך החורשה, משדרות הנשיא במערב [7,8] ועד לדופן טיילת לואי בדרום-מזרח [9].				
	סקר שימור לכרמל הצפוני עורכת הסקר אדר' נעה שק תאריך הסקר 08.2020 דרגת שימור בסקר ב'				



מספר בסקר		27		מתחם		טיילת לואי [T], יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]		תיק בניין		374852 541399	
גוש		10812		חלקה		266		סגנון בניה		מודרני	
כתובת		הנשיא 93 , הנשיא 93א									
בעלים/זים מקורי		א. ברגמן בע"מ									
מתכנן/אדריכל		שלמה גלעד									
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע		אדריכלי-מבנית		אדריכלי-חזיתות		אדריכלי-פרטי פנים		נופי		מרקמי/עירוני/סביבתי	
		אישיות		תרבותי/חברתי/היסטורי		מדעי-טכנולוגי					
מבנן מודרניסטי מרהיב המורכב משני אגפים בהסטה היוצרת מנח L בשתי החזיתות הראשיות לשדרות הנשיא ולטיילת לואי. האדריכל גלעד שילב באופן מדויק בין מודרניזם (הבא לביטוי בבטון חשוף מוחלק ובטון חשוף בהדגשת כיווניות קורות היציקה, אריחי חוץ מבטון יצוק ושכבות יצוקות דקיקות על עמודי ברזל) בהנחיות המרחביות של העיריה - באמצעות חיפוי אבן נסורה בנדבכים בגבהים שונים. במזרח המגרש נבנה אגף גלריה ומעליו קומת מגורים (בתכנית שונה כמובן מבית הדירות) בפרופורציה מאורכת מוגבה ממפלס הרחוב על טראסס בטון חשוף. הדפנות הצדדיות חופו אבן גיר נסורה בין קורות בטון חשוף (מחורצות כל אחת בחריץ אופקי מרכזי) ופרטי בטון חשוף. קומת הקרקע של הגלריה אטומה כמעט (על מנת לאפשר תצוגה בחלל הפנים) ואילו מעליה – נועדה קומה א' לדירה נוספת כך שלאורכה נקבעו חלונות. השטח הקדמי שנותר בין האגפים לשדרות הנשיא תוכנן כחניה פרטית, כבושה אספלט ומגודרת בקירות תמך בבטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה. מעלי מדרגות מחברים בין אגף הגלריה במזרח ובין בית הדירות בצפון לבין החניה. חנית המכוניות בצפון מקורה במרפסת בית המגורים ה'מרחפת' בגמר בטון חשוף ובעומקה עמודים שבבסיסיהם פרטי ניקוז. בעומק החניה ומעל המרפסת המקרה אותה, ניצב בית הדירות בגובה שלוש קומות זהות על עמודים, שחזיתותיו עוצבו בשילוב פרטי בטון ואבן – דגש על אבן בחזיתות הצדיות למזרח ולמערב, ודגש על שילוב בטון בחזית הדרומית לשדרות הנשיא. קומת העמודים, המקיפה את ליבת חדר המדרגות, נפתחת בצפון אל מדשאה פרטית, המופרדת בחומת לבני בטון מטיילת לואי, אותה משלים שביל מינורי באריחי בטון 40X40. המבנה הוא חלק מדופן שדרות הנשיא לשימור, בה משולבים בינוי ופיתוח שטח למגורים ולמלונאות משנות ה-20 ועד ימינו, במנעד סגנונות אדריכליים ובאיכות אדריכלית יוצאת דופן. למבנה הקיים קדמה תכנית משנת 1954 לוילה רחבת ידיים עבור אדית וד"ר ראובן הכט (בעל ממגורות דגון) פילנתרופים וחובבי אמנות ותרבות. לא ידוע מדוע הקמת הוילה נעצרה – האם בשל איזמי בניה לגובה ושינוי צביון השכונה, שבמאבקים בהם היה הכט מעורב, אולם בשנת 1963 כבר הגיש האדריכל ורנר יוסף ויטקובר תכנית מטעמם לביתם ברחוב היוכל 3.											
[1] מראה המבנן מהגדה הצפונית של דקות הנשיא. אגף הגלריה הנמוך בולט לכיוון הרחוב בעוד שבית הדירות מורחק מעל קומת העמודים ובאמצעות החניון הפרטי (כשלעצמו מוסתר מהרחוב באמצעות פיתוח השטח מטרסאות בטון בשילוב גדר חיה). [2] הבינוי במערך L אל שדרות הנשיא. מבט מתוך החניון המוסתר מהרחוב באמצעות פיתוח השטח (טראסס בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה בימין הצילום) מזרחה לעבר קיר התמך המזרחי של החניון (בגמר בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה, נצבע בגוון אבן במועד מאוחר) ומעברו חזית מערב הארוכה של אגף הגלריה בשילוב גמר אבן טבעית בשילוב בטון חשוף. חנית המכוניות בצפון מקורה במרפסת בית המגורים ה'מרחפת' בגמר בטון חשוף ובעומקה עמודים שבבסיסיהם פרטי ניקוז. בעומק המרפסת חזית דרום של בית הדירות בשילוב פרטי בטון ואבן.											

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אמנות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
---	--------------------	--------------------	--------------------------	------	-----------------------------	-------	------------------------------	-------------------

מבנן מודרניסטי מרהיב המורכב משני אגפים בהסטה היוצרת מנח L בשתי החזיתות הראשיות לשדרות הנשיא ולטיילת לואי. האדריכל גלעד שילב באופן מדויק בין מודרניזם (הבא לביטוי בבטון חשוף מוחלק ובטון חשוף בהדגשת כיוונית קורות היציקה, אריחי חוץ מבטון יצוק ושכבות יצוקות דקיקות על עמודי ברזל) בהנחיות המרחביות של העיריה - באמצעות חיפוי אבן נסורה בנדבכים בגבהים שונים. במזרח המגרש נבנה אגף גלריה ומעליו קומת מגורים (בתכנית שונה כמובן מבית הדירות) בפרופורציה מאורכת מוגבה ממפלס הרחוב על טראססת בטון חשוף. הדפנות הצדדיות חופו אבן גיר נסורה בין קורות בטון חשוף (מחורצות כל אחת בחרץ אופקי מרכזי) ופרטי בטון חשוף. קומת הקרקע של הגלריה אטומה כמעט (על מנת לאפשר תצוגה בחלל הפנים) ואילו מעליה – נועדה קומה א' לדירה נוספת כך שלאורכה נקבעו חלונות.

פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, חברה

בעומק החניה ומעל המרפסת המקרה אותה, ניצב בית הדירות בגובה שלוש קומות זהות על עמודים, שחזיתותיו עוצבו בשילוב פרטי בטון ואבן – דגש על אבן בחזיתות הצדיות למזרח ולמערב, ודגש על שילוב בטון בחזית הדרומית לשדרות הנשיא. קומת העמודים, המקיפה את ליבת חדר המדרגות, נפתחת בצפון אל מדשאה פרטית, המופרדת בחומת לבני בטון מטיילת לואי, אותה משלים שביל מינורי באריחי בטון 40X40.

המבנה הוא חלק מדופן שדרות הנשיא לשימור, בה משולבים בינוי ופיתוח שטח למגורים ולמלונאות משנות ה-20 ועד ימינו, במנעד סגנונות אדריכליים ובאיכות אדריכלית יוצאת דופן.

למבנה הקיים קדמה תכנית משנת 1954 לזיילה רחבת ידיים עבור אדית וז"ר ראובן הכט (בעל ממגורות דגון) פילנתרופים וחובבי אמנות ותרבות. לא ידוע מדוע הקמת הזיילה נעצרה – האם בשל איומי בניה לגובה ושינוי צביון השכונה, שבמאבקים בהם היה הכט מעורב, אולם בשנת 1963 כבר הגיש האדריכל ורנר יוסף ויטקובר תכנית מטעם לביתם ברחוב הזיבל 3.

[1] מראה המבנן מהגדה הצפונית של דקות הנשיא. אגף הגלריה הנמוך בולט לכיוון הרחוב בעוד שבית הדירות מורחק מעל קומת העמודים ובאמצעות החניון הפרטי (כשלעצמו מוסתר מהרחוב באמצעות פיתוח השטח מטראסות בטון בשילוב גדר חיה).	
--	--

צילומים

[2] הבינוי במערך L אל שדרות הנשיא. מבט מתוך החניון המוסתר מהרחוב באמצעות פיתוח השטח (טראסת בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה בימין הצילום) מזרחה לעבר קיר התמך המזרחי של החניון (בגמר בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה, נצבע בגוון אבן במועד מאוחר) ומעברו חזית מערב הארוכה של אגף הגלריה בשילוב גמר אבן טבעית בשילוב בטון חשוף. חנית המכוניות בצפון מקורה במרפסת בית המגורים ה'מרפסת' בגמר בטון חשוף ובעומקה עמודים שבבסיסיהם פרטי ניקוז. בעומק המרפסת חזית דרום של בית הדירות בשילוב פרטי בטון ואבן.

[3] חזית דרום של בית הדירות, במבט פרספקטיבי ממזרח לעמודים. קומת עמודים נושאת שלוש קומות הדירות, תוך החצנתה בבטון חשוף בקורות ובעמודים. החזית האורתוגונלית מעוצבת באלמנטים חזרתיים המשוכפלים לגובה הקומות ונגזרים ממודול הקונסטרוקציה. הריצוף המקורי (ייתכן שבאריחי בטון 40X40 התואמים את התקופה ובהם נעשה שימוש בפיתוח השטח בחצר) – הוחלף בלבנים משתלבות בשלל גוונים, שינוי מאוחר וזר לאדריכלות המבנה.

[4] חזית דרום של אגף הגלריה לשדרות הנשיא. גגון בטון אנכי דק מצל על רחבת הכניסה לגלריה ו'משלים' את התיבה השלמה.

[5] דופן מערב של בית הדירות מבעד לחורשת אורן הסלע במגרש הנשיא 91. לאורך החזית חלונות במקצב קבוע. החזית – הנישאת על קומת עמודים – תחומה על-ידי קורות בטון בבסיס ובכרכוב.

[6] פרט חזית דרום של בית הדירות מורכבת מרצועות אנכיות של חיפוי אבן, חלונות אנכיים ושכבות מרפפות דקיקות המורכבות על עמודוני ברזל. שלוש קומות המגורים תחומות בין קורות בטון יצוק.

[7] פרט חזית מערב של אגף הגלריה. רצועות החלונות תחומות בבסיס וב'קשת' בטון חשוף, במישור נסוג ממישור חיפוי האבן וקורות המבנה.

[8] מבט על דופן מערב של אגף הגלריה ממרפסת / קומת העמודים של בית הדירות. קומת הקרקע של הגלריה אטומה כמעט (על מנת לאפשר תצוגה בחלל הפנים) ואילו מעליה – נועדה קומה א' לדירה נוספת כך שלאורכה נקבעו חלונות.

[9] פרט קומת העמודים. ליבת חדר המדרגות מוקפת מעבר היקפי התחומם בעמודים במקצב זהה. הריצוף המקורי (ייתכן שבאריחי בטון 40X40 התואמים את התקופה ובהם נעשה שימוש בפיתוח השטח בחצר) – הוחלף בלבנים משתלבות בשלל גוונים, שינוי מאוחר וזר לאדריכלות המבנה.

[10] גדר לבני בטון בגובה כשני מטרים חוצצת בין המגרש לטיילת לואי ולאורכה קבועים שני שערים – שער מקורי צר במערב לחצר בית הדירות. החומה נטמעת בפיתוח השטח של הטיילת.

[11] פיתוח השטח באזור הפרטי בירכתי המבנה. המבנה ניצב על תלולית דשא, אותה חוצה שביל עדין של אריחי בטון 40X40 התואמים את התקופה (ייתכן שנעשה בהם שימוש בפיתוח קומת העמודים) הנטמע בדשא. בהיקף המגרש – גדר חיה (בימין הצילום).

[12] חזית צפון של בית הדירות בה בולטת ההדגשה האופקית בקורות בטון חשוף. הבנין כמו מרחף מעל קומת העמודים.

[13] חזית צפון של אגף הגלריה וחזית מערב של בית הדירות ניצבת לה. אגף הגלריה הורחק מרחוב יפה נוף ובקצה החצר – נבנתה גדר לבני בטון בגובה כשני מטרים ובה שערים (שער נוסף – לחצר בית הדירות במערב [10]).

[4] חזית דרום של אגף הגלריה לשדרות הנשיא. גגון בטון אנכי דק מצל על רחבת הכניסה לגלריה ו'משלים' את התיבה השלמה.

[5] דופן מערב של בית הדירות מבעד לחורשת אורן הסלע במגרש הנשיא 91. לאורך החזית חלונות במקצב קבוע. החזית – הנישאת על קומת עמודים – תחומה על-ידי קורות בטון בבסיס ובכרכוב.

[6] פרט חזית דרום של בית הדירות מורכבת מרצועות אנכיות של חיפוי אבן, חלונות אנכיים ושכבות מרפפות דקיקות המורכבות על עמודוני ברזל. שלוש קומות המגורים תחומות בין קורות בטון יצוק.

[7] פרט חזית מערב של אגף הגלריה. רצועות החלונות תחומות בבסיס וב'קשת' בטון חשוף, במישור נסוג ממישור חיפוי האבן וקורות המבנה.

[8] מבט על דופן מערב של אגף הגלריה ממרפסת / קומת העמודים של בית הדירות. קומת הקרקע של הגלריה אטומה כמעט (על מנת לאפשר תצוגה בחלל הפנים) ואילו מעליה – נועדה קומה א' לדירה נוספת כך שלאורכה נקבעו חלונות.

[9] פרט קומת העמודים. ליבת חדר המדרגות מוקפת מעבר היקפי התחומם בעמודים במקצב זהה. הריצוף המקורי (ייתכן שבאריחי בטון 40X40 התואמים את התקופה ובהם נעשה שימוש בפיתוח השטח בחצר) – הוחלף בלבנים משתלבות בשלל גוונים, שינוי מאוחר וזר לאדריכלות המבנה.

[10] גדר לבני בטון בגובה כשני מטרים חוצצת בין המגרש לטיילת לואי ולאורכה קבועים שני שערים – שער מקורי צר במערב לחצר בית הדירות. החומה נטמעת בפיתוח השטח של הטיילת.

[11] פיתוח השטח באזור הפרטי בירכתי המבנה. המבנה ניצב על תלולית דשא, אותה חוצה שביל עדין של אריחי בטון 40X40 התואמים את התקופה (ייתכן שנעשה בהם שימוש בפיתוח קומת העמודים) הנטמע בדשא. בהיקף המגרש – גדר חיה (בימין הצילום).

[12] חזית צפון של בית הדירות בה בולטת ההדגשה האופקית בקורות בטון חשוף. הבנין כמו מרחף מעל קומת העמודים.

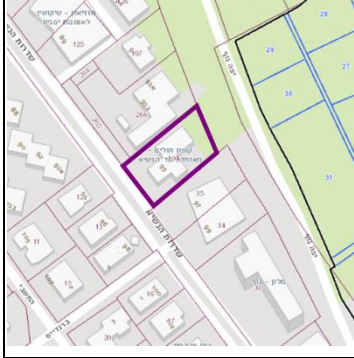
[13] חזית צפון של אגף הגלריה וחזית מערב של בית הדירות ניצבת לה. אגף הגלריה הורחק מרחוב יפה נוף ובקצה החצר – נבנתה גדר לבני בטון בגובה כשני מטרים ובה שערים (שער נוסף – לחצר בית הדירות במערב [10]).



ב'	דרגת שימור בסקר	06.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024	נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.
--	--

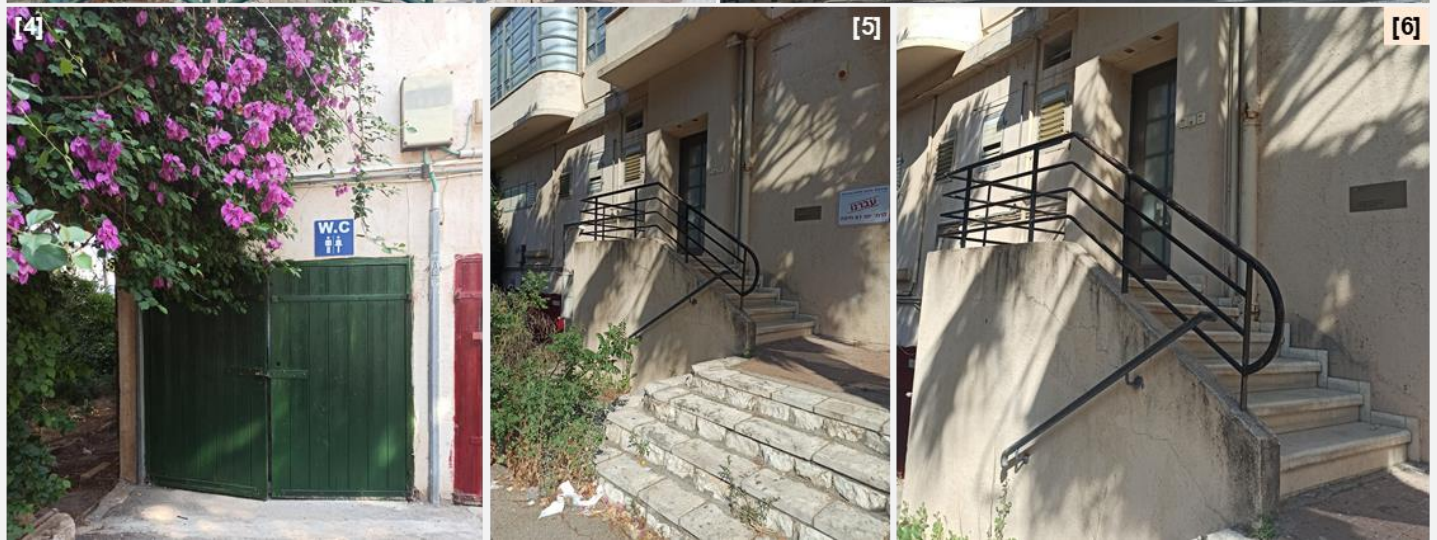
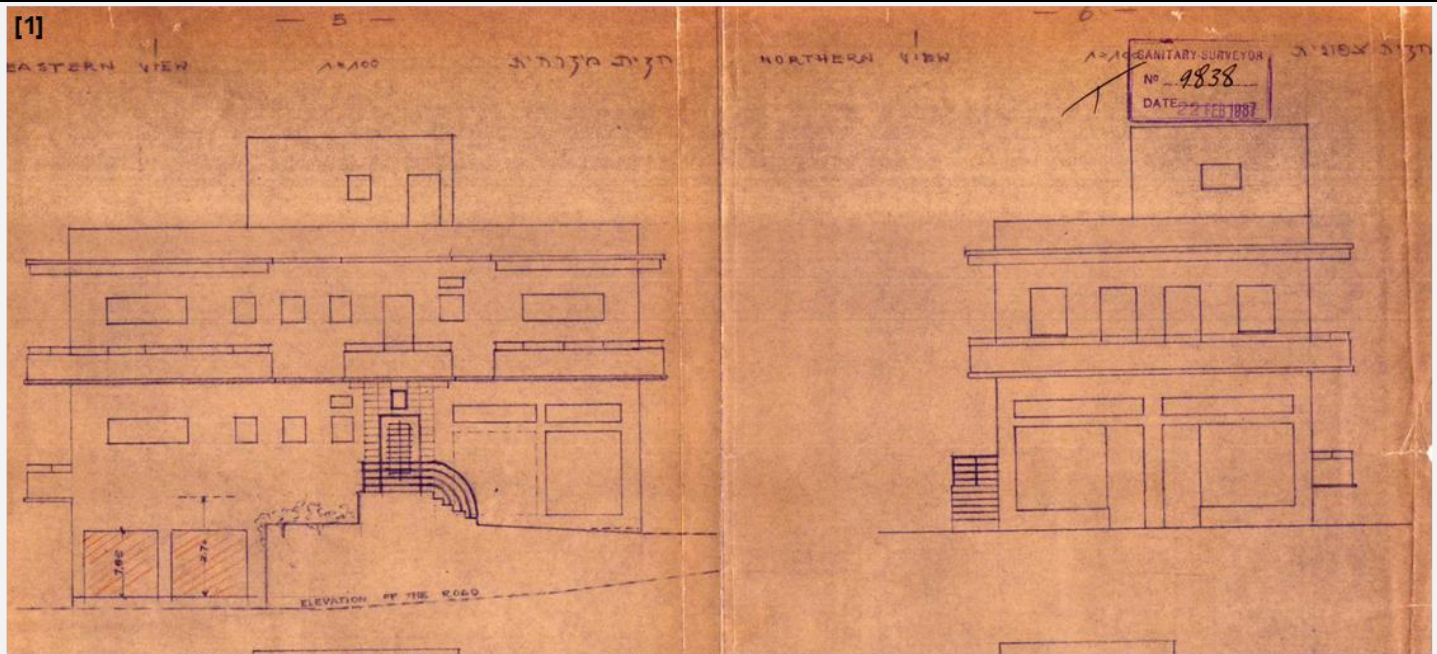
	מספר בסקר	28	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	טיילת לואי [T],	תיק בניין	363400
	גוש	10812	חלקה	104		סגנון בניה	בינלאומי מקומי
	כתובת	הנשיא 95 (בית זבולון קוורטין)					
	בעלים/זים מקורי	זבולון קוורטין / קוארטין (Savel Kwartin)					
	מתכנן/ אדריכל	שמואל רוזוב					
	ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי - פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות
		בית דירות שבבנה עבור החזן הבינלאומי זבולון קוורטין בתכנון האדריכל החיפאי רב הזכויות שמואל רוזוב. המבנה הוקם במפלס גבוה מהרחוב על טראסת אבן שבקדמתה צמחיה, על מסד אבן בעיבוד טובזה גולמני, בשתי קומות מחופות אבן בעיבוד תלטיש עדין ופרטים מקומיים בעיבוד מסמס מעודן. שתי דירות נבנו בקומה א' ושתי דירות בקומה ב' (לדרומית מהשתיים כניסה נוספת דרך גרם מדרגות גלילי נפרד, נוסף על גרם המדרגות המשותף לשתי הדירות בקומה). הבינו מתאפיין בקווים בינלאומיים אורתוגונליים בשילוב מינורי של גלילים וקשתות, בפירוק המאסה לנפחים והקמת מרפסות זיזיות המשלבות בין חיפוי אבן (פינתי 'קליל' בחזית הרחבה לרחוב, ותיחום הדפנות הצדיות במרפסות הפנימיות הצרות) לדפנות משילוב מסגרות גליליות ורשתות אורתוגונליות. לצד המאפיינים הבינלאומיים משולבים בבנין אלמנטים היסטוריציסטיים כגון הדגשה אופקית בכניסה לחדר המדרגות במחבר האגפים באמצעות מטופות ('גדילים' משוננים), טריפורה של חלונות שהמרזי ביניהם קשות (בחזית מזרח של האגף הצפוני), חיפוי אבן (לפי דרישת תכנית בינוי עיר), קשתות מרובות פאזות, עבודת עץ מורכבת בדלתות, חיתום פתחים מלבניים בקשתות שטוחות דו-נדבכיות (כולל פרט פינה חורג מעט מקווי הפתחים). בשטח המגרש נטועה צמחיה מגוונת הכוללת בין היתר עצי אוך הסלע, דקל, ושורת עצי ברז בגבול המגרש למזרח. המבנה נישא על טראסה בגמר אבן לקט (ייתכן שמתקופה מאוחרת). בשוליים המזרחיים של חזית המגרש לשדרות הנשיא בנוי מבנה שירות חד-קומתי בגמר אבן תואם למבנה המגורים ובחלוקה לשני פתחים רחבים התואמת את חללי הפנים במקור (המזרחי נועד לגר' והמערבי למכבסה). קוורטין (1874-1952) יליד אוקראינה, יצא לאחר נישואיו ללמוד חזנות בווינה, שם התמנה בחלוף עשור לחזן ראשי של הקהילה היהודית. אחרי מלחמת העולם יצא לסיבוב הופעות באמריקה. באביב 1926 ביקר בארץ ישראל והתארך כחזן בבתי כנסת ובמוסדות התרבות המרכזיים בירושלים, תל-אביב, חיפה, טבריה ופתח תקווה. הביקור סוקר בהרחבה בעיתונות העברית, בדגש על 'דאר היום', כולל ידיעה אודות תפילתו באולם 'עדן' והדיווח כי "העיר חיפה מצאה חן בעיני ה' קוורטין יותר מכל עיר א"י והביע את תקוותו להתיישב כאן בקרב הימים", לצד דיווח אודות רכישתו מגרש ב'מצפה ירושלים' של חברת 'בנין הישוב'. בשלהי 1928 התפרסמה הודעה על עלייתו לארץ והשתקעותו העתידית. בשנות ה-30 הופיע בקונצרטים והשתתף במעמדים רשמיים דוגמת אזכרות גדולי האומה אחד העם, שמריה לוי, יצחק לייב גולדברג, אדמונד ג'יימס דה רוטשילד לצד שמחות פרטיות דוגמת הנחת אבן פינה למלון טלטש על הר הכרמל בשנת 1935, והיה שותף לנסיון שלא צלח להקמת בית ספר לחזנות בארץ ישראל. בשנת 1937 עזב לאמריקה, שם התמנה למשרה בניוארק שבניו-ג'רסי. נפטר בשנת 1952 ממחלת לב ונקבר בישראל. בבנין פעלה עד לשנת 2019 עמותת 'עמך', שנוסדה בשנת 1987 על-ידי ניצולי שואה כמענה רגשי וטיפולי לניצולי שואה ומשפחותיהם. למבנה ערך אדריכלי, היסטורי ונופי כחלק מהמרקם הבנוי, האנושי והנטוע בכרמל הצפוני ובשדרות הנשיא בפרט, במנעד סגנונות אדריכליים ובאיכות אדריכלית יוצאת דופן.					
	מקורות	דאר היום 29.3.1926 עמ' 4; דאר היום 1.4.1926 עמ' 2; דאר היום 2.12.1928 עמ' 4; דאר היום 11.6.1935 עמ' 8; הארץ 13.6.1935 עמ' 5; דאר היום 25.10.1935 עמ' 12; הבקר 12.11.1935 עמ' 2; מעריב 8.9.1952 עמ' 2; שערים 20.7.1958 עמ' 3; הערך זבולון קוורטין בויקיפדיה; צוי דריה. (2007). שורשו של האדריכל					

צילומים

[1] החזן זבולון קוורטין. מקור: ויקיפדיה. [2] 'תפילת החזן קווארטין'. דאר היום 1.4.1926 עמ' 2.
 [3] שלט שנותר מפעילות סניף 'עמך' במבנה עד לשנת 2019.
 [4] החזית הראשית לשדרות הנשיא והחזית הצדית (חזית הכניסות) במבט מדרום לצפון. מעבר לשביל ומדרגות גישה – מבנה שירות (במקור מכבסה, עד לשנת 2020 חנות מזכרות).
 [5] מבט מדרום לצפון על מכלול המגרש וחזית הרחוב. משמאל מצפון-מערב – בנין מלון דן כרמל.
 [6] מבנה שירות חד-קומתי בגמר אבן תואם למבנה המגורים ובחלוקה לשני פתחים רחבים התואמת את חללי הפנים במקור (המזרחי נועד לגר' והמערבי למכבסה). עד לשנת 2020 שימש חנות מזכרות עבור קהל התיירים הפוקדים את המקום.
 [7] הכניסה לחדר המדרגות במחבר האגפים, מבט ממזרח למערב. הדלת הדו-כנפית בעבודת עץ ופרזול מפורטת שקועה בתוך משקוף אבן בעיבוד מסמסם, בפניה פנימית מעוגלת ומסגרת סביב. בראש הפתח קורה ובראשה קשת שטוחה בסיתות טרפזי של האבנים. ברום הפתח קורה קלאסיציסטית נשענת על מטופות ('גדילים' משוננים). בשוליים הימניים ניתן לראות את ההבדל בין עיבוד המסמסם של משקוף הדלת למישור החזית בעיבוד תלטיש.
 [8] מבט ממזרח למערב דרך חרכים בדלת הכניסה לעבר חדר המדרגות.
 [9] ריצוף אלגנטי של מבואת חדר המדרגות באמצעות אריחי טראצו פשוטים בצבע לבן ובצבע שחור. בעומק – קיר פנים מעוגל.
 [10] משקוף אבן קשות במספר פאזות לדירה הדרום-מערבית בקומת הקרקע, בחזית הדרום-מזרחית. בפתח בו ניכרת טביעת אצבעו של האדריכל רחוב קבועה דלת עץ ממוסגרת בגוף התואם את המתאר ובתוכו רצועות עץ אנכיות וחלוקה אופקית.
 [11] טריפורה בחזית דרום-מזרח, בכניסה לדירה הצפון-מערבית בקומת הקרקע. בצדדים חלונות רבועים מוגבהי אדן שבראשיהם קשתות שטוחות דו-נדבכיות (כולל פרט פינה חורג מעט מקווי הפתחים). במרכז ציר הסימטריה של הטריפורה - משקוף אבן קשות במספר פאזות ובפרט קשת שוטה משתלב בפרטי החלונות, שבעומקו נישת כניסה לדירה.
 [12-13] צוקל אבן בעיבוד טובזה מקיף את המבנה, ומעליו נדבכים בגובה זהה בעיבוד תלטיש.
 [14] צריח המדרגות הישיר לדירה בקומה א', מבט ממערב למזרח.
 [15] מרפסת פינתית בצפון-מזרח. בראשה קירוי בכרכוב דק. בהיקפה מעקה מקורי משילוב מאחז יד גלילי, שלבים בחתך רבועי ורשת המוחזקת בין השלבים ומלופפות סביב מסגרות מלבניות מעוגלות פינות.
 [16] מרפסת זיזית – פרט מעקה.
 [17] מרפסת פתוחה במקור לכל רוחב קומה א' לעבר נוף המפרץ בצפון-מזרח. נסגרה – תוך שמירה על פרזול המעקה המקורי. בחצר הצפונית חורשת עצי אורן הסלע.
 [18] מבט מלמטה למעלה על אף מים בבסיס מרפסת זיזית.



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	א'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----



סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020 (נדון בועדת שימור 20 מתאריך 4.7.2016)	דרגת בסקר	שימור	ב'
---------------------	-------	---------------	-------------	------------	---	--------------	-------	----

מספר בסקר	29	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	362692
גוש	10812	חלקה	14	סגנון בניה	בינלאומי
כתובת	הנשיא 98 / ברנדייס 2				
בעלים/זם מקורי	אסתר אדלר				
מתכנן/ אדריכל	לסקר ומאיירשטיין				
	שנת הקמה				
	שימוש מקורי				
	שימוש נוכחי				

[1] חזיתות צפון-מזרח (מימין) ודרום-מזרח (שמאל) מתוך בקשה להיתר בתי הבנין. מבהירה את החלוקות המקוריות של הפתחים.

[2] חזית צפון-מזרח לשדרות הנשיא. המרפסת העליונה החובקת את קרן הרחובות נסגרה בפרופיל בלגי ברשת אורתוגונלית, תוך שמירה על הקוויות והצורניות של הבנין. בקומת הקרקע הצפונית לא הוסדרה אחידות הפתחים.

[3] מבט ממזרח למערב על קרן הרחובות. סגירת מרפסות קומה א' וקומה ב' העורפית נעשתה בשפה אחידה.

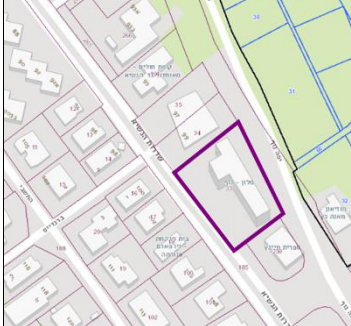
[4] פרט מעקה הגרם החיצונימורכבים מקווים וקשתות.

[5] גרם מדרגות אבן מעוגל פינות מפלס את הקרקע כחלק מפיתוח השטח בקרן הרחובות.

[6] דלתות עץ מלא לחללים ששימשו מוסכים במקור (כיום משמשים את בתי העסק הפועלים במבנה).

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבוניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
בית דירות מעל קומה מסחרית אשר תוכנן בשולי מרכז הכרמל. הבנין נבנה כתיבה בגובה שתי קומות וחצי בדרום ושתי קומות בצפון לשדרות הנשיא + חדר יציאה לגג בחזית מערב לרחוב ברנדייס. התיבה העיקרית נעטפה בסדרת מרפסות סרט מקורות גגון במקור, כשבפינת הרחוב עוקבת המרפסת אחרי החזית הצפון-מערבית וחובקת בפינה מעוגלת את הפינה לדרום-מזרח. הכניסה לחדר המדרגות דרך גרם מדרגות חיצוני בו משולב מעקה קליל מגלילים וסרגלים בשילוב סיום גלילי בקצה. בדרום המבנה קומת מרתף חלקית לחניה ובה שני שערי עץ מקוריים כולל פרזל מקורי. בשנת 1941 נחפר בקומת המסד מרתף נגד הפצצות אוויריות עבור בונת הבית בתכנון האדריכל וולטש. בשנת 2001 נערכה לגליזציה לקומה א' בייעוד משרדים (ונסגרו מרפסות בצורה אחידה). בהיקף המגרש נותר עץ אורן יחיד, זכר לחורשה המקורית שהיתה נטועה בכרמל הצפוני, וכן עץ דקל (לא נבדק האם היה קיים בתקופה מוקדמת, או נוסף כחלק מסיפוח הרצועה הקדמית לרחוב).								

פירוט ערכים
- אדריכלי,
נופי, סביבתי,
אישיות,
תרבות,
תקופה,
טכנולוגיה

		551567		תיק בניין		יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], טיילת לואי [T]		מתחם		30		מספר בסקר					
		ברוטליסטי		סגנון בניה		33		חלקה		10812		גוש					
		1971-1975		שנת הקמה						הנשיא 101		כתובת					
		מלונאות		שימוש מקורי						חברת מלון נוף (מייסוד מלון שולמית)		בעלים/זים מקורי					
		מלונאות		שימוש נוכחי						אדריכל שמואל רוזוב ואדריכל ארי רוזוב		מתכנן/ אדריכל					
מדעי-טכנולוגי		תרבותי/ חברתי/ היסטורי		אשיות		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		נופי		אדריכלי- פרטי פנים		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- מבניות		ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	
בית מלון מסדר גודל גדול, שנבנה בשנות ה-70 עבור בעלי מלון שולמית בשכונת אחוזה, בתכנון האדריכלים ארי רוזוב ואביו שמואל רוזוב (מהפרויקטים האחרונים שתכנן בערוב ימיו). המגדל השני על הרכס נבנה בסמוך למלון נוף ולשטח עליו עתידים לקום מגדלי פנורמה (שבאותה עת עבר גלגולים טכנוניים). המבנה הינו דוגמא לסגנון הברוטליסטי בהחצנת הקונסטרוקציה, בשיקוף רעיון 'אמת החומר', בשימוש בגריד תוך שבירה של שיווי משקל. תכנון הפנים נובע משכפול יחידה קבועה לרוחב המבנה בקומות האירוח, והישענות על מקצב קבוע בחזיתות. בחלוקת הקומות ניתן לזהות מרוח הרנסאנס בחלוקה למעין Piano nobile מעל קומת קרקע (אזורית דווקא ולא 'רוסטיקה' כבאדריכלות הרנסאנס) ובראשה קומה עליונה ושונה. בקומות האירוח הובלטה רשת העמודים והקורות בבטון חשוף מוחלק. בכל אחד מהתאים הזהים שנוצרו מחיתוך הרשת הקונסטרוקטיבית שני 'חריצי' חלונות צדיים לכל הגובה, וביניהם משטח בטון בהיר מחורץ אופקית וחריצי' חלונות צרים לכל גובה התא בצדדיו ומילוי התווך בבטון חשוף בהיר מחורץ אופקית. הקומה העליונה נבנתה בנסיגה ובראשה סדרת גגונים לא אורתוגונלית שחתמה את המבנה ושיוותה לו קלילות אל מול הבטון החשוף במעטפת. בשיפוץ בעשור השני של שנות ה-2000 הקומה העליונה הנוסגה במקור נסגרה במלוא התכנית, תוך שימוש בחומר גמר שונה המשקף את הסביבה (ובכך תואם את אופי הקומה העליונה המקורית). מוקד החזית הוא פיר התנועה האנכית (מעליות ומדרגות), הבולט ממישור החזית בעומק ובגובה. מיקומו ברשת השדות הקונסטרוקטיביים (2/7) יוצר מוקד ומפר שיווי משקל מלאכותי שהיה עלולה להתקבל ממיקומו במרכז ציר הסימטריה. את הדגשתו מעצימה גם הבחירה בחומר גמר, בטון חשוף מחורץ אנכית אל מול בטון מוחלק + בטון מחורץ אופקית בגוון בהיר. מוקד משני בחזית הוא הפיר הדרום-מזרחי, אף הוא בגמר בטון חשוף מחורץ אנכית. בראש פיר התנועה הדרום-מזרחי הותקנה מעטפת בחיפוי קשיח אטום בגוון ירוק (ומעליה אנטנת סלולר החורגת מהאסתטיקה האורתוגונלית הנקיה של המבנה). שימוש דומה בחיפוי נעשה בקצה הדרום-מזרחי של קומת הקרקע. 'קונטרה' אופקית לפירים האנכיים מספק גגון הכניסה האופקי, מקרה את רחבת הכניסה וחובק את פיר התנועה. הגגון האופקי נשען על 'עמודים' במקצב השדות הקונסטרוקטיביים של המבנה. הגגון בגמר בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה, מוסיף טקסטורה על רקע הבטון החשוף המחוץ אנכית בפיר התנועה, הבטון המוחלק בקורות ובעמודים והבטון הבהיר המחוץ אופקית במילוי התאים. חידוש החזית המשקיפה למפרץ ונצפית מטיילת לואי ומהמפרץ בעשור השני של שנות ה-2000 נעשה תוך שמירה על הרשת, החזרתיות והאזוריות שאפיינו את מראהו המקורי.																פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אשיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	
מקורות																	
[1] פרספקטיבה (חתומה מיום 31.12.1970) מצפון-מערב על החזית לשדרות הנשיא והדופן הצפון-מערבית. המבנה מתנשא מעל סביבתו. ברורה הדגשת הקונסטרוקציה. מקור: תיק הבנין. [2] מראה המבנה במבט מדרום לצפון בשנות ה-70. הקומה העליונה בנויה בנסיגה ובראשה סדרת גגונים החותמת את המבנה ומשווה לו קלילות אל מול הבטון החשוף במעטפת. ברום הדופן הצדדית של פיר התנועה קבועה האות N. בימין הצילום פיר תנועה נוסף, אף הוא בגמר בטון מחורץ אנכית. בקדמת המבנה מדרכה צרה והסתעפות הכביש בה גובל 'אי' מדרכה נטועה בעצים (אורך הסלע?). ללא פרטים, מקור: עו"ד אילן גולדברג. [3] מבט דומה לצילום [2] בשנת 2020. הקומה העליונה הנוסגה במקור נסגרה במלוא התכנית, תוך שימוש בחומר גמר שונה המשקף את הסביבה (ובכך תואם את אופי הקומה העליונה המקורית). בראש פיר התנועה הדרום-מזרחי הותקנה מעטפת בחיפוי קשיח אטום בגוון ירוק (ומעליה אנטנת סלולר החורגת מהאסתטיקה האורתוגונלית הנקיה של המבנה). שימוש דומה בחיפוי נעשה בדרום-מזרח קומת הקרקע. [4] הקצה הצפון-מערבי של החזית הראשית לשדרות הנשיא ומבט מוקצר על החזית הצפון-מערבית. קומת הגג 'הושלמה' לתכנית המבנה באופן המשקף את הסביבה. הרשת הקונסטרוקטיבית באה לביטוי בגמר בטון מוחלק בחלוקה לתאים-תאים בכל קומות הביניים. בכל תא שני 'חריצי' חלונות צדיים לכל הגובה, וביניהם משטח בטון בהיר מחורץ אופקית וחריצי' חלונות צרים לכל גובה התא בצדדיו ומילוי התווך בבטון חשוף בהיר מחורץ אופקית.																	

ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אמנות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
--	--------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	-------	------------------------------	-------------------

בית מלון מסדר גודל גדול, שנבנה בשנות ה-70 עבור בעלי מלון שולמית בשכונת אחוזה, בתכנון האדריכלים ארי רחוב ואביו שמואל רחוב (מהפריקטים האחרונים שתכנן בערוב ימיו). המגדל השני על הרכס נבנה בסמוך למלון נוף ולשטח עליו עתידים לקום מגדלי פנורמה (שבאותה עת עבר גלגולים תכנוניים).

המבנה הינו דוגמא לסגנון הברוטליסטי בהחצנת הקונסטרוקציה, בשיקוף רעיון 'אמת החומר', בשימוש בגריד תוך שבירה של שיווי משקל. תכנון הפנים נובע משכפול יחידה קבועה לרוחב המבנה בקומות האירוח, והישענות על מקצב קבוע בחזיתות. בחלוקת הקומות ניתן לזהות מרוח הרנסאנס בחלוקה למעין Piano nobile מעל קומת קרקע (אוורירית דווקא ולא 'רוסטיקה' כבאדריכלות הרנסאנס) ובראשה קומה עליונה ושונה. בקומות האירוח הובלטה רשת העמודים והקורות בבטון חשוף מוחלק, בכל אחד מהתאים הזהים שנוצרו מחיתוך הרשת הקונסטרוקטיבית שני 'חריצי' חלונות צדיים לכל הגובה, וביניהם משטח בטון בהיר מחורץ אופקית ו'חריצי' חלונות צרים לכל גובה התא בצדדיו ומיליו התווך בבטון חשוף בהיר מחורץ אופקית. הקומה העליונה נבנתה בנסיגה ובראשה סדרת גגונים לא אורתוגונלית שחתמה את המבנה ושיוותה לו קלילות אל מול הבטון החשוף במעטפת. בשיפוף בעשור השני של שנות ה-2000 הקומה העליונה הנסוגה במקור נסגרה במלוא התכסית, תוך שימוש בחומר גמר שונה המשקף את הסביבה (ובכך תואם את אופי הקומה העליונה המקורית).

ד"ר ברוך תקופה, טכנולוגיה

מוקד החזית הוא פיר התנועה האנכית (מעליות ומדרגות), הבולט ממישור החזית בעומק ובגובה. מיקומו ברשת השדות הקונסטרוקטיביים (2/7) יוצר מוקד ומפר שיווי משקל מלאכותי שהיה עלולה להתקבל ממיקומו במרכז ציר הסימטריה. את הדגשתו מעצימה גם הבחירה בחומר גמר, בטון חשוף מחורץ אנכית אל מול בטון מוחלק + בטון מחורץ אופקית בגוון בהיר. מוקד משני בחזית הוא הפיר הדרום-מזרחי, אף הוא בגמר בטון חשוף מחורץ אנכית. בראש פיר התנועה הדרום-מזרחי הותקנה מעטפת בחיפוי קשיח אטום בגוון ירוק (ומעליה אנטנת סלולר החורגת מהאסתטיקה האורתוגונלית הנקיה של המבנה). שימוש דומה בחיפוי נעשה בקצה הדרום-מזרחי של קומת הקרקע.

'קונטרה' אופקית לפירים האנכיים מספק גגון הכניסה האופקי, מקרה את רחבת הכניסה וחובק את פיר התנועה. הגגון האופקי נשען על 'עמודים' במקצב השדות הקונסטרוקטיביים של המבנה. הגגון בגמר בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה, מוסיף טקסטורה על רקע הבטון החשוף המחורץ אנכית בפיר התנועה, הבטון המוחלק בקורות ובעמודים והבטון הבהיר המחורץ אופקית במילוי התאים. חידוש החזית למפרץ ונצפית מטיילת לואי מהמפרץ בעשור השני של שנות ה-2000 נעשה תוך שמירה על הרשת, החזרתיות והאוויריות שאפיינו את מראהו המקורי.

אוסף ע"ד אילן גולדברג.	מקורות
------------------------	--------

[1] פרספקטיבה (חתומה מיום 31.12.1970) מצפון-מערב על החזית לשדרות הנשיא והדופן הצפון-מערבית. המבנה מתנשא מעל סביבתו. ברורה הדגשת הקונסטרוקציה. מקור: תיק הבנין.

[2] מראה המבנה במבט מדרום לצפון בשנות ה-70. הקומה העליונה בנויה בנסיגה ובראשה סדרת גגונים החותמת את המבנה ומשווה לו קלילות אל מול הבטון החשוף במעטפת. ברום הדופן הצדדית של פיר התנועה קבועה האות N. בימין הצילום פיר תנועה נוסף, אף הוא בגמר בטון מחורץ אנכית. בקדמת המבנה מדרכה צרה והסתעפות הכביש בה גובל 'אי' מדרכה נטועה בעצים (אורן הסלע?). ללא פרטים, מקור: עו"ד אילן גולדברג.

[3] מבט דומה לצילום [2] בשנת 2020. הקומה העליונה הנסוגה במקור נסגרה במלוא התכסית, תוך שימוש בחומר גמר שונה המשקף את הסביבה (ובכך תואם את אופי הקומה העליונה המקורית). בראש פיר התנועה הדרום-מזרחי הותקנה מעטפת בחיפוי קשיח אטום בגוון ירוק (ומעליה אנטנת סלולר החורגת מהאסתטיקה האורתוגונלית הנקיה של המבנה). שימוש דומה בחיפוי נעשה בדרום-מזרח קומת הקרקע.

[4] הקצה הצפון-מערבי של החזית הראשית לשדרות הנשיא ומבט מקוצר על החזית הצפון-מערבית. קומת הגג 'הושלמה' לתכסית המבנה באופן המשקף את הסביבה. הרשת הקונסטרוקטיבית באה לביטוי בגמר בטון מוחלק בחלוקה לתאים-תאים בכל קומות הביניים. בכל תא שני 'חריצי' חלונות צדיים לכל הגובה, וביניהם משטח בטון בהיר מחורץ אופקית ו'חריצי' חלונות צרים לכל גובה התא בצדדיו ומיליו התווך בבטון חשוף בהיר מחורץ אופקית.

[5] מבט על פיר התנועה (מעליות ומדרגות) הבולט ממישור החזית בעומק, בגובה ובחומר (בטון חשוף מחורץ אנכית אל מול בטון מוחלק + בטון מחורץ אופקית בגוון בהיר). מיקומו ברשת השדות הקונסטרוקטיביים (2/7) יוצר מוקד ומפר שיווי משקל מלאכותי שהיה עלולה להתקבל ממיקומו במרכז ציר הסימטריה.

[6] גגון רחב מקרה את רחבת הכניסה וחובק את פיר התנועה. הגגון האופקי נשען על 'עמודים' במקצב השדות הקונסטרוקטיביים של המבנה. הגגון בגמר בגמר בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה, מוסיף טקסטורה על רקע הבטון החשוף המחורץ אנכית בפיר התנועה, הבטון המוחלק בקורות ובעמודים והבטון הבהיר המחורץ אופקית במילוי התאים.

[7] פרט מעטפת קומות הביניים.

[6] גגון רחב מקרה את רחבת הכניסה וחובק את פיר התנועה. הגגון האופקי נשען על 'עמודים' במקצב השדות הקונסטרוקטיביים של המבנה. הגגון בגמר בגמר בטון חשוף בהנחה אופקית של קורות היציקה, מוסיף טקסטורה על רקע הבטון החשוף המחוץ אנכית בפיר התנועה, הבטון המוחלק בקורות ובעמודים והבטון הבהיר המחוץ אופקית במילוי התאים.

[7] פרט מעטפת קומות הביניים.



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	31	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	385602
גוש	10812	חלקה	17	סגנון בניה	בינלאומי באבן
כתובת	הנשיא 102 (בית מושאיוף)				
בעלים/זם מקורי	יעקב ושלמה מושאיוף				
מתכנן/אדריכל	סירקין-גלבסקי				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	הווילה הדו-משפחתית תוכננה עבור יעקב ושלמה מושאיוף, בני משפחה צפתית ותיקה. ככל הנראה מדובר בבעלי בתי מושאיוף מרחוב הבורג' ליד בית המשפט, בו פעל קלוב 'הדר'. ייתכן שקיים קשר לסוחר החיפאי בנימין מושיוף המזכר בעיתונות העברית. לא ידוע האם קיים קשר לבא כוח חברת הסיגריות 'מטוסיאן' בחיפה. על הקמת הבית בכרמל בעבודה ערבית נמתחה ביקורת בעיתון תנועת העבודה 'דבר'. הווילה הדו-משפחתית נבנתה בתכנון האדריכלים סירקין וגלבסקי (מתכנני בית טראוב בשדרות הנדיב 2 בשכונת שמבור) בשתי קומות מלאות וקומה חלקית (שהורחבה חלקית בשנת 1946 בתכנון האדריכל לוית). המבנה הוקם בסגנון הבינלאומי המקומי, סינתזה בין הקווים הנקיים של המופע המרכזי של הסגנון לבין חומרים וטכנולוגיות מסורתיים. כך מתאפיין בית מושאיוף בשילוב של תיבות וגלילים (מהסיום הגלילי של החזית במזרח ועד למדרגה התחתונה העגולה במדרגות הכניסה) לצד חיפוי שמרני-מסורתי באבן בעיבוד משולבת בסיתות סרגלים בפיות, בקשתות שטוחות בראשי פתחים, ובגדר אבן נמוכה, לאורכה עמודונים בסיום פירמידלי במקצב קבוע בשילוב פרוזל אלגנטי מסרגלים וטבעות. במזרחה שער כניסה מפואר, נתון בין צמד עמודים מעוטרם בכותרות אבן קלאסיות רבועות (בהשפעה טוסקנית). פרוזל השערים עשוי מלאכת מחשבת גיאומטרית בסימטריה ומילון צורות מסורתיות. בתפר בין האגף הקדמי התיבתי לבין האגף האחורי נבנה גגון כניסה אליו מעפילות מדרגות אחדות. בקדמת המגרש שיחים גבוהים ובעומקו עצי אורן אופייניים לכרמל הצפוני ולרכס בכלל, אשר הינם חלק מנוף שדרות הנשיא. המבנה הינו חלק מחזית שדרות הנשיא, לאורכה אדריכלות יוצאת דופן באיכויותיה במגוון סגנונות ומופע נופי ייחודי.				
	דאר היום 9.10.1933 עמ' 4; הארץ 17.12.1937 עמ' 7; דבר 2.9.1938 עמ' 6.				
מקורות	[1] החזית במלואה במבט מצפון לדרום. במזרח (שמאל) מסתיים הנפח הנסוג בחצי גליל. במערב מרפסות פתוחות בתכסית מלבנית ובמעקות בגמר אבן. בגבול המגרש גדר אבן נמוכה בשילוב עמודונים ופרוזל מורכב. בשמאל הצילום מבצבץ עמוד השער.				
צילומים	[2] שער הכניסה המרהיב בצפון-מזרח המגרש.				
	[3] גגון הכניסה בתפר בין הנפח הקדמי לנפח האחורי.				
	[4] הגדר לשדרות הנשיא בנויה בנדבכים ואדן חורג מעט. לאורך הגדר עמודונים במקצב קבוע ובראשיהם כותרות אבן פירמידליות. בין העמודים קבוע פרוזל אלגנטי מסרגלים וטבעות.				



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020 (נדון בועדת שימור 07 מתאריך 15.7.1997)	דרגת בסקר	שימור	א'
------------------------	------------	-------------	------------	---	-----------	-------	----



סקר לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

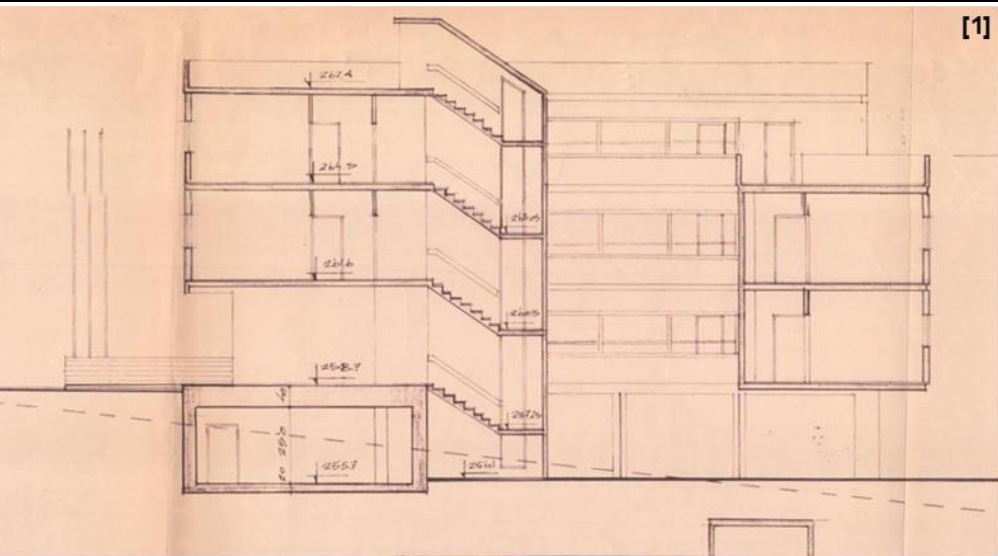
מספר בסקר		33	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	350795				
גוש		10812	חלקה	101	סגנון בניה	רומנטי				
כתובת		הנשיא 108			שנת הקמה					
בעלים/זם מקורי		ד"ר א. אופנהיים			שימוש מקורי					
מתכנן/ אדריכל		מקס לב			שימוש נוכחי					
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע		אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבות/ חברת/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי	פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה
בית דירה מודרני עם מאפיינים היסטוריים, שנבנה עבור ד"ר אופנהיים בתכנון האדריכל מקס לב. העמדת המבנה נגזרה מתוואי שדרות הנשיא והקווים מקבילים לדרך. המאסה פורקה לגושים בקווים אורתוגונליים תוך הסגתם במישור ובאמצעות מרפסת. הכניסה - דרך המישור המרכזי, במערך כמו סימטרי הכולל דלת בתוך משקוף מודגש ומעליה חלון אנכי צר. בקווים הישרים של הפתחים, המישור והפריקסטים שולבה נגיעה גלילית באמצעות עמודים גליליים הנושאים גגון קדמי של מרפסת בקומה א'. ברום המבנה כרכובים הבולטים ממישור החזיתות. המבנה בגמר טיח מחוספס, האופייני לתקופה ולסביבה. המבנה כלל חדר הסקה במרתף, 4 חדרים, הול, מעבדה, מטבח, מלתחה וחדרי שירותים ומקלחת בקומת הקרקע ושני חדרים נוספים ושירותים - בקומה א'. בהיקף הבינוי חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף הכרמל הצפוני בכלל ושדרות הנשיא בפרט. בקדמת המגרש גדר בגמר אבן בשילוב פרזול וגדר חיה, שכמותה נבנו בדופן הדרומית של הרחוב במסגרת הרחבת הדרך. המבנה הוא חלק ממרקם לשימור הכרמל הצפוני, מחזית שדרות הנשיא בו משתלבים ערכים נופיים, היסטוריים ואדריכליים.										
[1] החלק המזרחי של החזית הראשית לשדרות הנשיא. במרכז ציר הסימטריה של החזית המדורגת ביחס לרחוב קבועה דלת הכניסה לבית במשקוף בולט, ומעליה חלון אנכי המעצים את הורטיקוליות של גוש זה. בגוש האחורי - שבכות פריקסט בקומת הקרקע. את האגפים כורך כרכוב דק הבולט ממישורי החזיתות.										צילומים
[2] החלק המערבי של החזית הראשית לשדרות הנשיא. הנפח הקדמי בנוי במערך כמעט סימטרי, סביב דלת כניסה בקומת הקרקע (שממערבה חלון אך ממזרחה אין חלון) ומרפסת מקורה בכרכוב, על ארבעה עמודים גליליים דקיקים.										
[3] חזית מזרח ממשטח החניה. אגפי המבנה נכרכים בעזרת הכרכוב הבולט וגגון המרפסת (מימין) הנמוך מעט מהכרכוב אך כמעט המשכי לו.										
[4] פיתוח השטח בריצוף אבנים וגרם מדרגות היורד דרך קיר תמך.										
[5] מבט על האגף העורפי בדרום-מערב. בראש המבנה כרכוב דק החורג מהחזיתות.										
[6] מראה המגרש משדרות הנשיא בצפון. הבית מעטף על-ידי חורשת עצי אורן הסלע. בגבול המגרש - גדר אבן בשילוב פרזול מהטיפוס בו נעשה שימוש בעת הרחבת שדרות הנשיא על חשבון המגרשים והסדרת הגדרות.										

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	את הקמת המלון 'בית שלום כרמל' זם הכומר האוונגליסטי ההולנדי וים מלגו (Willem, Wim Malgo) מטעם האגודה ללימודי קודש 'בית שלום'. בשנת 1973 הוגשה בקשה להריסת שני המבנים הקיימים ולהקמת בית הארחה בבנין חדש בגובה שתי קומות לשדרות הנשיא וקומה חלקית לעורך המגרש, בחתימת המהנדס ר. ברוקנר. הבקשה אושרה בשנת 1974. בשנים 1974-1976 נדונה ואושרה בקשה לתוספת קומה לבנין הקיים (כנראה המאושר) תחת עורך הבקשה ס. וינקלר והמהנדס ר. ברוקנר. המבנה - שתוכנן סביב פטיו תלת קומתי - נבנה בסגנון המודרניסטי הבא לביטוי בנפחיות ובקוויות האורתוגונלית הנקיה, בשימוש בטון חשוף להחצנת הקורות והעמודים (וכן את הרצועות מעל החלונות) בשילוב האלמנט המקומי של חיפוי אבן (נסורה) שהוגדר בהנחיות להיתר באזור הכרמל הצפוני ושדרות הציונות בעשורים הראשונים לישראל. המבנה ייחודי בסביבתו במיקום הגדר שלא בקו המגרש, כי אם בנסיגה המאפשרת מעגל חניה ותחנת אוטובוס בקדמת המגרש. בתיק הבנין נמצאו תכניות משנת 1932 לבית מגורים דו-קומתי מבטון מזוין בחיפוי אבן בחתימת האדריכל אוגוסט מילר (Müller), שאף מופיע כבעל הבית. הבונה - קרל אימן (Karl Aimann). מילר מופיע כבעל המגרש (ובו שני בתים) בתכנית מדידה אחרי קום המדינה, מנובמבר 1950. לפי תיק בנין 374855, בשנים 1937-1938 נערכו שתי הצעות לתכנון במגרש (הנשיא 110 והתשבי 115) מטעם הכרמלמסיון על-ידי האדריכלים קורט ריינש ואדולף ראדינג, גרסא ראשונה שכללה מגורים ובית קפה, והגרסא המאוחרת שכללה מגורים בלבד - שתיהן לא מומשו.							
	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'		
סקר שימור לכרמל הצפוני								

	321615	תיק בניין	התשבי הנשיא (דרום) [M]	מתחם	34	מספר בסקר
	מודרני	סגנון בניה	175,94	חלקה	10812	גוש
	1973	שנת הקמה	הנשיא 110 (בית שלום כרמל)			כתובת
	מלונאות	שימוש מקורי	הכומר וים מלגו (Willem, Wim) (Malgo) מטעם האגודה ללימודי קודש 'בית שלום'.			בעלים/ים מקורי
	מלונאות	שימוש נוכחי	ס. וינקלר והמהנדס ר. ברוקנר			מתכנן/ אדריכל



[2]



[1]



[3]

[1] חתך דרך הפטיו במרכז המבנה, מתוך בקשה להיתר משנת 1976.

[2] פרט פינה בה נראה השילוב בין בטון חשוף (שחלקן נצבעו בצבע אפור כהה) בעמודים, בקורות וברצועות מתחת לחלונות, לבין חיפוי אבן.

[3] מראה חזית הכניסה למבנה מצפון-מערב. בקדמת המבנה פריטים בודדים של ברוש, תמר ואורן הסלע.

צילומים

	561729		תיק בניין		הסביונים [S2]		מתחם		35		מספר בסקר	
			סגנון בניה		4		חלקה		12571		גוש	
	1963		שנת הקמה						הסביונים 4		כתובת	
	מגורים		שימוש מקורי						תיאודור מנקס		בעלים/זים מקורי	
	מגורים		שימוש נוכחי						תיאודור מנקס		מתכנן/אדריכל	
מדעי-טכנולוגי	תרבות/חברתי/היסטורי	אישיות	מרקמי/עירוני/סביבתי	נופי	אדריכלי-פרטי פנים	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-מבניות	ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע				
בשנת 1956 תכנן האדריכל מנקס סדרה של ארבע וילות דומות בעיצובן עבור ארבעת בעלי המגרשים הצמודים - זילברברגר, מנקס עצמו, פרידמן ולנדאו. סביב הוילות - שאת כולן תכנן בשפה אדריכלית ייחודית, במוטיבים דומים בשילוב קשתות פחוסות, ארובות, קוקיות ייחודיות לכל מבנה, אשנבים וחיפויים מגוונים כולל אבן טבעית בנדבכים לצד אבן טבעית בחיפוי לקט וסביבם תכנן מערכת תנועה אנכית שבשוליה צמחיה להתוויית גבול. בתיק הבנין לא נמצא די מידע, אולם ברור כי רק ביתו שלו נבנה לפי התכנית מינואר 1956, בעוד ששלושת הבתים האחרים נבנו בשפה יותר סטנדרטית לתקופה (גם בבנין ברחוב הסביונים 2 נעשה שימוש בחיפוי דומה). לצד שימוש בלבני סיליקט ואבן לקט טבעית, בולט חיפוי החזיתות בפלטות יצוקות באריחים משוננים בדוגמא קווית (בהם עשה מנקס שימוש גם במבנה ברחוב הסביונים 2א ויפה נוף 91ב). במבואת הכניסה שולב ויטראז' צבעוני בקיר פריקסט, ובחזית הכניסה חלון משושה מאורך. הצורניות, החומריות וריבוי המוטיבים מקשים על שיוך המבנה לסגנון המודרניסטי המובהק, אלא לזרם אקלקטי שלו. המבנה הינו פרט ממקבץ מבנים מודרניים במשעול היורד מרחוב יפה נוף, במגרשים שבחלקם העליון טראסות ונטיעות, שבילים ומהלכי מדרגות אבן.									פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה			
									מקורות -			
												
[1-2] החזית לרחוב הסביונים - מחופה באריח הייחודי בו הרבה מנקס לעשות שימוש. בדרום-מזרח פעור חלון משושה מאורך [2] ובמרכזה - בליטה בגמר משולב אריחים ולבנים. [3] הכניסה בשילוב צורות, אלמנטים וחומרים: מרפסת הקומה העליונה נשענת על עמוד גלילי (העולה ומחזיק את הגג) ומקרה את רחבת הכניסה, המוגדרת גם על-ידי חזית אורכה בה משולבים אריחי ויטראז' רבועים (בהסטה של 45 מעלות) בצבעוניות סימטרית. [4-6] בקומה הנמוכה מהכניסה שילב מנקס מגוון חומרים: אריחי חיפוי באזור החופף את המדרגות ובמורד, יציקה / פריקסט בדופן הכניסה לקומה וגמר אבן טבעית סביב הכניסה לקומה (בזווית מוטה מעט) ובמסד. האקלקטיקה באה לביטוי גם בבחירת האדריכל להניח את אריחי החיפוי כמעין קשת שטוחה (הד לאדריכלות המסורתית) בהנחה אנכית מעל הפתח [6].												
סקר שימור לכרמל הצפוני א' דרגת שימור בסקר 10.2020 תאריך הסקר אדר' נעה שק עורכת הסקר												

[7] החזית המזרחית - מחופה באריחים הייחודיים, גם בה שילב מנקס 'קשתות שטוחות' בהנחה אנכית של האריחים. ברום החזית מרפסת זזית מעוגלת פינות, אף היא בחיפוי אריחים אנכיים. [8] חלונות ודלתות מלבניות ופתחים קשוחים לנוף נוספים על החלון המשושה בחזית לרחוב. [9,12] קיר תמך לרחוב הנרייטה סולד ומעליו מדרון תלול נטוע דרכו עובר גרם מדרגות יצוק בטון. [10]-[11] פיתוח השטח במעלה המגרש לרחוב הסביונים, גרם המדרגות הנמוך ממפלס ברחוב, בנוי אבן ומתפתל דרך צמחיה.						
[6] [5] [4]						
[9] [8] [7]						
[12] [11] [10]						
א'	דרגת שימור בסקר	10.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני

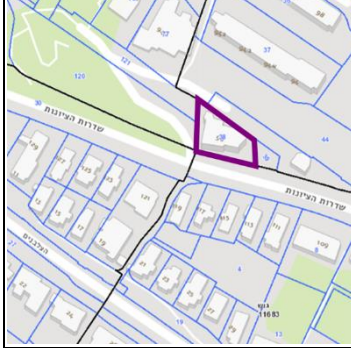


סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	09.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------	-------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	36	מתחם	הסביונים [S2]	תיק בניין	602863
גוש	10812	חלקה	138	סגנון בניה	מודרני
כתובת	הסביונים 10		שנת הקמה	1967	
בעלים/יזם מקורי	יהושע וילף		שימוש מקורי	מגורים	
מתכנן/אדריכל	שרגא פרדריק רוהטין		שימוש נוכחי	מגורים	
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה					
וילה דו-משפחתית מודרניסטית בגובה 2 קומות בגמר טיח על מסד נסוג בגמר אבן לקט טבעית נסורה. הבינוי נערך בקוויות אורתוגונליות תוך שבירת המאסה האורכית לנפחי משנה וחריגה מקומית מהקוויות ליצירת עניין ומיקוד. בצפון-מערב החזית 'תלויות' זו על זו מרפסות קונזוליות, שבראש העליונה בהן קירי החובק את מפלס הגג ובבסיסו תקרה אלכסונית השוברת את האורתוגונליות של המבנה. מסד האבן מסתיים בזווית אלכסונית (כמו גם הקיר המטווח המקביל לה בדופן הפנימית של החניה המקורה), וגם הבחירה באבן לקט מוסיפה לשבירת הקוויות. בדרום-מזרח שתי מרפסות במישור המסד ובראש העליונה בהן פרגולה שצלה המוטל על החזית משתנה ומשתלב בזווית מעוקלת של הגג. במעלה המבנה פיתוח שטח אופייני לתקופה, בשילוב אבן לקט, אריחי גרנוליט וצמחיה. במורד המגרש עצי זית אופייניים לסביבה ולמרגלותיו קיר תמך גבוה, המגשר על הפער המשמעותי בין סמטת הסביונים לרחוב הנרייטה סולד. הבית נבנה עבור יהושע וילף, קבלן כבישים.					
מקורות	אתר פון אינדקס, https://www.phoneindex				
צילומים	[1] החזית הרחבה לרחוב הנרייטה סולד בצפון-מזרח ןהחזית הצרה לסמטת הסביונים, מבט ממזרח למערב. [2] שביל הכניסה. שימוש באריחי גרנוליט לריצוף, אבן לקט טבעית בקיר התמך וקרקע תחומה בשיח (ללא גידור). [3] החזית הצרה לדרום-מזרח כמו מרחפת על צמד קירות ומתחתיה חניה מקורה. בדופן הירידה למפלס החניה קיר תמך מאבן לקט בשילוב גדר חיה. [4] מסד האבן המסתיים בזווית ומעליו מרפסות נסוגות. מעל המרפסת העליונה פרגולה בנויה. מעל המסד 'מרחפת' דופן הקומות הבנויות. [5] גרם מדרגות מאריחי גרנוליט מעפיל למבואת הכניסה לקומה א', שגם מעליה גגון בשילוב קורות. [6] מראה החזית לרחוב הנרייטה סולד במבט ממזרח למערב.				



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	12.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

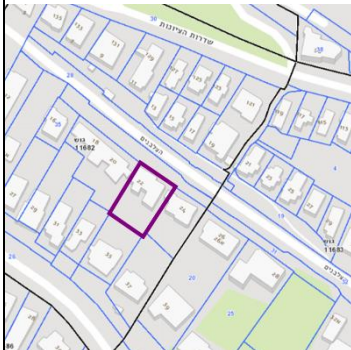
ספר בסקר		37	מתחם	-	תיק בניין	350253			
גוש		11362	חלקה	38	סגנון בניה	בינלאומי מקומי			
כתובת		הציזנות 96 (רחוב 1253)			שנת הקמה	1934-1935			
בעלים/זים מקורי		לואיס נאחאס (Louis Nahas)			שימוש מקורי	מגורים			
מתכנן/ אדריכל		רוף וולר (Karl Ruff & E. Weller)			שימוש נוכחי	מגורים			
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע		אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
בית דירות תלת קומתי על מסד חלקי, שבבנה על שדרות הציזנות בשנות ה-30 עבור לואיס נאחאס, בתכנון המודד קרל רוף (ראש המפלגה הנאצית בפלשתינה) ושותפו וולר. המבנה משלב בין הנפחיות והצורניות של הסגנון הבינלאומי באדריכלות לבין מסורת הבניה המקומית. התכסית מרובת הנפחים והקפיצות נגזרה מקווי הבנין שהתאפשרו במגרש המשולש (עליהם נוספה הטופוגרפיה ההררית). בהתאם החזית הראשית לשדרות הציזנות בנויה ברובה במישור אחד, שבעומקו נפחים נוספים, ואילו החזית לנוף בצפון 'נשברת' במספר 'קפיצות'. במזרח בולט לעין למעפילים בהר נפח גלילי אנכי, אותו חובקות מרפסות גליליות בנויות בשילוב פרזול אוורירי. נפח גלילי נוסף מחובר למבנה בצפון-מערב כמרפסת - Verandah. בקרן הדרום-מערבית חובקת את הפינה מרפסת יזיית אורתוגונלית וכן מרפסת קטנה במרכז החזית הדרומית. קומות הקרקע - א' דומות, בעוד שבקומה ב' התכסית מצומצמת, ללא ה-verandah בצפון-מערב, ללא המרפסות לאורך חזית דרום וללא הנפח הגלילי במזרח (ובהתאם ללא המרפסת החובקת אותו בקומות התחתונות). לצד הנפחים הנקיים ברוח התקופה, הכניסו המתכננים אלמנטים מסורתיים: בראש ובראשונה עיבוד האבן - טובזה ברוב המעטפת וב'קשתות' בראשי החלונות לצד עיבוד תלטיש ברצועות השקועות המחברות בין החלונות בגובהם. בראשי הפתחים שובצו 'קשתות' בחיתוך טרפזי של האבן וב'קפיצה' קלה של האבנים במרכז הקשת ושינוי גובה הקשת ביחס לנדבכים ברצועות שבין החלונות. לאורך השנים נערכו בבנין מספר שינויים, אך במראהו לא חל שינוי מהותי: בקומה א' מרפסות שהיו פתוחות במקור עד לשנת 2015 לכל הפחות נסגרו והמראה נפגם, בתקווה שלא נערך שינוי בלתי הפיך במעטפת. בקומה ב' הובדק חיפוי זר ולא אסתטי על חלק מהמעטפת. בקומת הקרקע הותקנו סורגים בחלונות (במקור היו קבועים תריסים, עדיין קיימים תושבות התריסים וסוגריהם. המרפסת שהיתה קיימת במקור בראש הנפח הגלילי במזרח נסגרה לחדר וקורתה בגג רעפים זר לרוח המבנה. בדופן המגרש לשדרות הציזנות גדר אבן טבעית בעיבוד טובזה בשילוב אדנים מהוקצעים ופרזול בגיאומטריה מורכבת ביחס לזרם המרכזי של הסגנון, בין העמודונים. מיקומו על דרך ראשית, בצמוד למצפור נוף ובהמשך למבנים לשימור באזור החיץ של הגנים הבהאיים - מוסיף על ערכו האדריכלי והתרבותי ומעצים את ערכיותו.									
מקורות		כנען חביב. (1968). הגייס החמישי. הגרמנים בארץ-ישראל 1933-1945. הוצאת הקיבוץ המאוחד. עמ' 25, 29, 146. Google street view, יולי 2015.							
צילומים		[1] הפינה המזרחית מורכבת מנפח גלילי אותו חובקות מרפסות גליליות אף הן. המרפסת שהיתה קיימת במקור בראש הנפח הגלילי במזרח נסגרה לחדר וקורתה בגג רעפים זר לרוח המבנה. [2] מבט מדרום-מערב לעבר חזיתות דרום ומערב האורתוגונליות, בשילוב הנפח הגלילי בצפון-מערב (במקור Verandah פתוחה, שנסגרה כתוספת לחלל הפנים). גם המרפסות בקומה א' ובמרכז קומת הקרקע נסגרו. [3] פרט חלונות וקשתות ומבט על השילוב המסורתי של עיבודי האבן. [4] שינויים בקומות א'-ב' בחזית הדרומית, כולל הדבקת חיפוי וסגירת מרפסות.							

מספר בסקר	40	מתחם	מורדות הצלבנים [Z], [H] קרנות רחוב	תיק בניין	344977		
גוש	11681	חלקה	20	סגנון בניה	בינלאומי מקומי		
כתובת	הציונות 139 / הצלבנים 3		שנת הקמה		1934		
בעלים/יזם מקורי	נתן אלמן (Elman)		שימוש מקורי		מגורים		
מתכנן/אדריכל	כריסטיאן ביילהרץ		שימוש נוכחי		מגורים		
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי מבניות	אדריכלי חזיתות	אדריכלי-פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי
המבנה תוכנן כוילה עירונית עבור נתן אלמן (Elman) על-ידי הבונה כריסטיאן ביילהרץ, חבר הקהילה הטמפלרית. המבנה - על אף אלמנטים בינלאומיים דוגמת הדגשה של רצועות אופקיות ושילוב גלילים ותיבות - הינו מופת של שמרנות הבאה לביטוי בסימטריה וכן בעבודת אבן מסורתית. במעטפת נעשה שילוב בין עיבודי אבן - טובזה גולמני במאסה העיקרית לצד רצועות בעיבוד תלטיש, שקועות סנטימטרים בודדים ממישור הטובזה, לרוחב רצועות בגובה החלונות וכן בדופן מרפסת קומת הקרקע לנוף. בראשי הפתחים קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבנים ובבסיסי החלונות אדנים רחבים. הדגשה אופקית נוספת ניתנה על-ידי כרכוב הגג הבולט כמצחיה מהיקף המבנה, תוך דירוג חתך הגג במעין קסטה. במרפסות שולב מעקה עדין. נוף מפרץ חיפה קיבל במה בקומות העליונות – מרפסת תחומה בין המגדלים הגליליים בקומת הקרקע וסדרת חלונות המשכית לקומת הקרקע גם בקומת המסד (על-אף שבמקור תוכנן חדר עצמאי, ייתכן שמחסן בצד המזרחי). בקומה העליונה תוכננה ורנדה (מרפסת בנויה בדפנותיה), אך נבנתה מרפסת פתוחה לכל רוחב התכסית. בחזיתות נותרו סורגים אורתוגונליים מקוריים, חלונות דו-כנפיים בשילוב קיפ עליון, תריסים דו-כנפיים. הפרש הטופוגרפיה בין שני הרחובות (המבנה בגובה 3 קומות על קיר תמך מכיוון הציונות ורק קומה מעל גובה רחוב הצלבנים) נפתר באמצעות קיר תמך גבוה לשדרות הציונות בשילוב מעקה פלדה מינימליסטי ומהלך מדרגות בדופן המזרחית של המגרש מרחוב הצלבנים אל מפלסי הכניסה לקומות. במעלה המגרש בוסתן ובו עצי זית ורימון. בשנים 1967-1970 נערכו שינויים בקומת המסד, שעיקרם הפיכת בור מים אטום לחדר תוך פתיחת פתחים במעטפת האבן, וצירופו לדירה הסמוכה (לאחר שבקשה דומה נדחתה בשנת 1956 בשל התאמת הבור לשמש כמקלט).							
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה							
מקורות	-						
צילומים	[1] חזית מזרח ושולי חזית דרום במבט מרחוב הצלבנים מתאפיינים באורתוגונליות המועצמת בהדגשת רצועות החלונות בסיתות מעודן של האבן ביחס למעטפת הטובזה, ובדירוג הזיזי של הגג השטוח. [2] חזית צפון לשדרות הציונות במבט מצפון-מזרח לדרום-מערב. בדופן הרחוב קיר תמך עצום מימדים (כולל גם מוסך חניה). בולטים בחזית הסימטריה, שילוב הגלילים בתיבה והגגון. [3] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח על החזית לשדרות הציונות. [4] פרט מגדל גלילי. בקומת המסד נותרו חלונות דו-כנפיים בשילוב קיפ עליון, וסורגים אורתוגונליים. בקומת הקרקע תריסי עץ דו-כנפיים מקוריים.						

[2]		[1]				
						
[3]		[4]				
						
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	א'



ב'	דרגת שימור בסקר	08.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	---------------------------

	441265	תיק בניין	-	מתחם	41	ספר בסקר			
	מודרני	סגנון בניה	22	חלקה	11682	גוש			
	1960	שנת הקמה	הצלבנים 22			כתובת			
	מגורים	שימוש מקורי	ב. פרנק			בעלים/זים מקורי			
	מגורים	שימוש נוכחי	ב. פרנק - ב. ברקאי			מתכנן/אדריכל			
מסד-טכנולוגי	תרבותי/חברתי/היסטורי	אישיות	מרקמי/עירוני/סביבתי	נופי	אדריכלי-פרטי פנים	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי - מבניים	ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	
וילה דו-משפחתית מודרניסטית, שתוכננה על-ידי הבעלים האדריכל ב. פרנק (בשיתוף האדריכל ב. ברקאי). הטופוגרפיה התלולה במעלה הרחוב הכתיבה את הקמת המבנה על טראסה מעל קיר תמך. המבנה הוקם בשתי 'מגירות' מרחפות על קומת עמודים חלקית, כאשר דפנותיהן הצדיות אטומות ואילו חזיתותיהן למפרץ פתוחות לרווחה. ברוח המודרניזם ורעיון 'אמת החומר', הרצפות -קורות נוצקו בטון חשוף, בעוד שהמעטפת נבנתה בלבני סיליקט חשופות. שני הנפחים נבנו בדופן צמודה ובהסטה קלה. אמנם הבטון החשוף וחלק מהדפנות הקדמיות חופו אבן זרה לאדריכלות המבנה, בשילוב קשתות מזויפות לא ברורות וחוסר סדר, אולם עיקר המעטפת ללא פגיעה, והאיכות המקורית ניכרת. קדמו למבנה הקיים שתי תכניות שלא מומשו לבתי דירות עבור הגברת ליאוני (Lionie) חדד. המוקדמת, משנת 1945 בתכנון על-ידי האדריכלים חסון ורובינשטיין (מרחוב הבנקים 16) לבית דירות בינלאומי מקומי בנפח אורתוגונלי בשילוב מרפסות גליליות ופתחים קשוחים בקומת הקרקע. ההצעה השניה, משנת 1946, בתכנון אלפרד גולדברגר בסגנון בינלאומי בגמר אבן.									פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה
-									מקורות
[1] חזיתות צד למזרח (למעלה) ולמערב (למעלה) במעטפת אטומה כמעט ו'מרחפת'. [2] חזיתות פתוחות לרווחה בקדמה ה'מגירה'. למעלה החזית הצפונית למפרץ, למאה החזית העורפית לרחוב יפה נוף. במקור גם חזית זאת נבנתה תוך חלוקות אורתוגונליות, מקצב ואסתטיקה. [3] מבט על קיר התמך שמעליו מתפתל שביל דרך טראסות אל קומת המסד, עליה נשען המבנה. [4] מבט ממזרח למערב על הדופן המזרחית האטומה ועל החזית הקדמית. [5] 1945, חזית צפון מתוך הצעה לבית דירות בתכנון אדר' חסון ורובינשטיין עבור ליאוני חדד. [6] 1946, חזית צפון מתוך הצעה לבית דירות בתכנון אדר' אלפרד גולדברגר עבור ליאוני חדד.									צילומים



[1]



[3]



[2]

סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020 (אושר בועדת שימור 01 מתאריך 14.11.1991)	דרגת בסקר שימור	א'
---------------------------	------------	-------------	------------	---	--------------------	----

מספר בסקר		42	מתחם	מורדות הצלבנים [Z]		תיק בניין		333822				
גוש		11683	חלקה	36 ,12		סגנון בניה		אקלקטי				
כתובת		הצלבנים 33			שנת הקמה		1934					
בעלים/זים מקורי		חנא סוידאן			שימוש מקורי		מגורים					
מתכנן/ אדריכל		אינג' חג'אר			שימוש נוכחי		מגורים					
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי - מבניות		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- פרטי פנים		נופי	מרקמי/עירוני / סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		בית דירות בולט במימדיו ובמראהו, נבנה כטירה בתכסית 'ח' ממנה חורגים 'צריחים' לכל גובה המבנה ובשילוב רוחבו וגובהו משווה לו מראה של מבצר או טירה. הקומות חזרתיות ובהתאם גם החזיתו לרחובו הצלבנים ולמדרון מעל דרך הציונות נבנו בסימטריה מובהקת ובחזרתיות המתקיימות גם בפרטים. בראש המבנה כרכוב בולט מעט מהחזית ולאורכו אלמנטים קווים. למרגלות הבית שתי טראסות בנויות שבדפנותיהן קירות תמך משולבים בעמודים. בשתי הטראסות נבנו בריכות נוי – צמד בריכות עגולות מצדי היציאה מחדר המדרגות במפלס החצר הגבוהה ובריכה מלבנית במזרח הטראסה התחתונה, סמוך לבית החד קומתי הבנוי בה. אל הטראסות הבנויות בטון מעפילה מערכת מדרגות רחבות משולבת בטראסות אבן בבניה יבשה בה נטוע כרם זיתים וברומה שער תואם לשערי הכניסה העליונים. בשנת 1948 שימש חלק מהמבנה את צה"ל, כולל אגף השיקום. מיקום המבנה הגובל בגנים הבהאיים, נצפותו במורד הכרמל הצפוני ומרחבי העיר הופכים אותו לנקודת ציון במרחב העיר ומוסיפים על ערכו האדריכלי, ההיסטורי (כביתה של משפחה נוצרית-ערבית ותיקה בעיר) והסביבתי.										
מקורות		אדר' איריני סוידאן.										
צילומים		[1] החזית לרחוב הצלבנים. [2] שער הכניסה הראשית (ממערבו קיים שער משני היורד למפלס נמוך מהרחוב). צמד עמודים נישאים, בראשיהם כותרות פירמידאליות בשילוב גופי תאורה. בעומק השער נשקף חדר המדרגות הבולט מהחזית העמוקה, במרכז ציר הסימטריה. [3] מראה המבנה והצריחים המשווים לו מראה של טירה מהמדרון, במבט ממזרח למערב מהגנים הבהאיים.										

צילומים	[1] החזית הראשית לרחוב התשבי במלואה מעבר לגדר האבן המשולבת בגדר חיה. בשמאל המרפסת שנגרעה מהתיבה המלאה, ובצמוד לה אלמנט המדרגות הלולייניות בגמר טיח חלק. [2] הכניסה לבית דרך גרם מדרגות אבן חיצוני אל מסד אבן בשילוב פרגולה בנויה וגינון. [3] התיבה בגמר אבן בעיבוד טובזה גולמני, אותה חובק גרם המדרגות הלולייני והמשכו האלכסוני בגמר טיח חלק. [4] כניסת הולכי הרגל ו[5] כניסת הרכבת לניה הבנויה בקומת המסד. בצדי השערים עמודים גבוהים בהם קבועים שערים מינימליסטיים. את גובה הגדר משלים פרזול דק הנטמע בגדר חיה.							
	ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	וילה מרהיבה במופע המקומי של בניה באבן בסגנון הבינלאומי. התיבה הדו-קומתית מעל מסד חלקי בנויה בקדמת המגרש, העמדה העוקבת אחרי תוואי המגרשים המקבילים האופייני לכרמל הצפוני, באופן שהותר מרחב טרפיז בקדמת המגרש לרחוב בו נטועה חורשה ותיקה (כוללת בין היתר עצי אורן הסלע וזית) אופיינית למרחב ואשר הינה חלק מנוף המתחם לשימור וסוככת על הבינוי. המאסה הבנויה 'פורקה' באמצעות גריעת תיבה צפון-מזרחית מהנפח המלא, ו'השלמתה' באמצעות גגון אופקי במחצית הגובה, בגמר טיח חלק (בו נעשה שימוש להדגשות אופקיות גם בכרכוב ההיקפי ובאדן המרפסת). בצד זה נבנה גרם מדרגות לולייני חיצוני, אף הוא בגמר טיח חלק לבן – המשלים את מילון הצורות של הסגנון הבינלאומי (תיבות וגלילים). בבנין משולבים הדגשה ורטילקית של חלל המדרגות הפנימי לצד הדגשה אופקית של חלונות וגגונים. לצד המאפיינים מהזרם המרכזי של הסגנון הבינלאומי, שולבו במבנה אלמנטים שמרניים המאפיינים את המופע המקומי של הסגנון: עיבוד אבן, שילוב קשתות שטוחות במשקופי הפתחים וכבדות שמעניק עיבוד האבן. טיפול דומה משתקף גם בפיתוח השטח. הגדר לרחוב, אף היא בגימור אבן בעיבוד טובזה, בקווים אורתוגונליים בשילוב פינות מעוגלות בשולי השערים (כניסת הולכי רגל וכניסת רכב לחניה בקומת המסד), ופרזול משולב בגדר חיה לגובה. הכניסה לבית דרך גרם מדרגות אבן חיצוני אל מסד אבן בשילוב פרגולה בנויה וגינון. הבית תוכנן על-ידי האדריכל קורט ריינש עבור ד"ר רחל ושמואל סליצן, רופאה ילידת אודסה שכינהה כסגן יו"ר סניף חיפה של הועד למלחמה בשחפת, ומנהל חברת שמן (שאביו היה ממייסדיו), מהנדס מכונות בהשכלתו, פעיל ציבור באגודת מכבי חיפה וחבר מפקדת ההגנה בחיפה. בנם דן, יליד 1926 ובוגר בית הספר הריאלי, החל לימודיו במחלקה למדעי הרוח באוניברסיטה העברית ונפל בקרב במלחמת העצמאות. מטעמים כלכליים מכר הזוג סליצן את הבית למיכאל פולק (1864-1954), מייסד ומנהל בית החרושת נשר למלט, שהתגורר במקום עם זוגתו (שהמשיכה להתגורר אחריו). בשנות ה-80 נמכר המבנה על-ידי יורשיו לד"ר ציפורה ופרופסור זאב תדמור, פסיכולוגית רפואית בבית החולים רמב"ם בחיפה וחוקר בתחום ההנדסה הכימית שכיהן כנשיא הטכניון וכמנהל מוסד שמואל נאמן.							
	מקורות	דן סליצן באתר 'יחזר'; הבקר 23.1.1939 עמ' 4; הצפה 12.2.1950 עמ' 3; דבר 18.10.1954 עמ' 8; הארץ 18.10.1954 עמ' 2; זאב תדמור באתר ויקיפדיה. תדמור ד"ר ציפורה ופרופ' זאב. בעלי הבית ברחוב התשבי 62. ראיון טלפוני בתאריך 25.6.2020.						
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	א'		

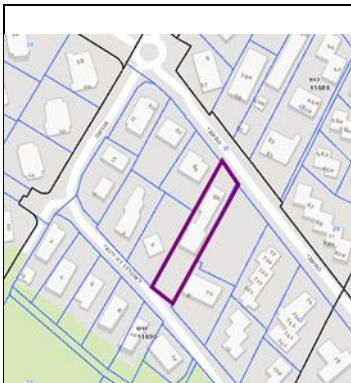
	362677	תיק בניין	ככר חורשה [01]	מתחם	43	מספר בסקר
	בינלאומי מקומי	סגנון בניה	4	חלקה	11690	גוש
	1936	שנת הקמה	התשבי 62 (בית סליצן)			כתובת
	מגורים	שימוש מקורי	ד"ר רחל ואינג' שמואל סליצן			בעלים/זם מקורי
	מגורים	שימוש נוכחי	קורט ריינש			מתכנן/ אדריכל





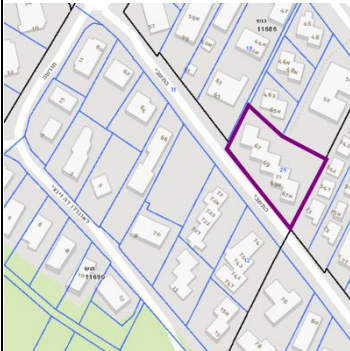
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדרי' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------------	------------	--------------	------------	---------	-----------------	----

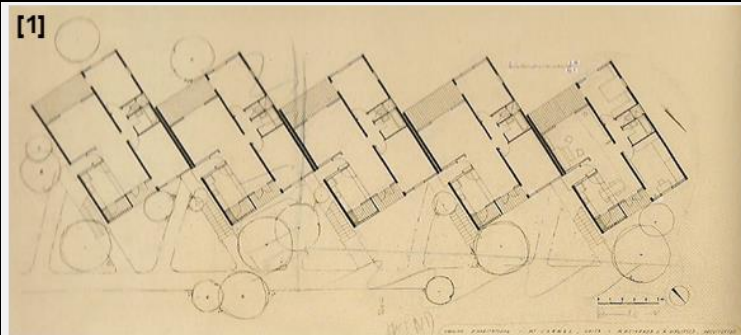
מספר בסקר		44	מתחם	ככר חורשה [01]	תיק בניין	345260			
גוש		11690	חלקה	5	סגנון בניה	בינלאומי			
כתובת		התשבי 64 (בית ולטר ריכטר)			שנת הקמה	1934			
בעלים/זים מקורי		ולטר ריכטר			שימוש מקורי	מגורים			
מתכנן/אדריכל		קורט ריינש ופרידריך דוהן			שימוש נוכחי	מגורים			
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע									
אדריכלי - מבניות		אדריכלי - חזיתות		אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
צילומים		[1] החזית הראשית לרחוב התשבי מבעד לצמחיה העניפה וגדר האבן המשולבת בגדר חיה.							
		[2] מבט על סדרת החלונות המלבניים האופקיים אשר יוצרים ביחד הדגשה אופקית. בקדמת הצילום בולט החלון הפינתי שבבסיסו גגון הכניסה.							
		[3] החלון הפינתי במבט ממזרח למערב.							
		[4] הכניסה דרך גדר אבן נמוכה בשילוב גדר חיה, אל שביל אבן.							
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		וילה עירונית, שנבנתה בסגנון הבינלאומי ואשר טובלת בחורש אופייני.							
		העמדת המבנה תואמת את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם) - כאן תוך דירוג החזית לרחוב בהסגה. בתפר בין הגושים שולב גגון דק, שנוסף על 'השלמת' הנפחים לחזית אחת - גם משמש להדגשה האופקית האופיינית לסגנון. מעל הגגון חלון פינתי עדין שמשמש גם להדגשה ורטיקאלית.							
		לפי דריה צוי, בשנת 1948 ערך האדריכל שמואל רוזוב שינויים פנימיים ותוספת חדר בקומה א' עבור רבקה גרדינגר, אלמנת משה גרדינגר מייסד קולנוע ארמון.							
		בגבול המגרש לרחוב גדר נמוכה מאבן בגמר טיליאני בשילוב גדר חיה, בקו המשכי לגדרות המבנים הסמוכים. בקדמת המגרש חורש ותיק אופייני, שהינו חלק מנוף המתחם לשימור, ופיתוח שטח הכולל טראסה.							
מקורות		צוי דריה. (2007). שורשיו של האדריכל שמואל רוזוב, סנקט-פטרסבורג - לונדון - חיפה. חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, הטכניון. עמ' 307.							

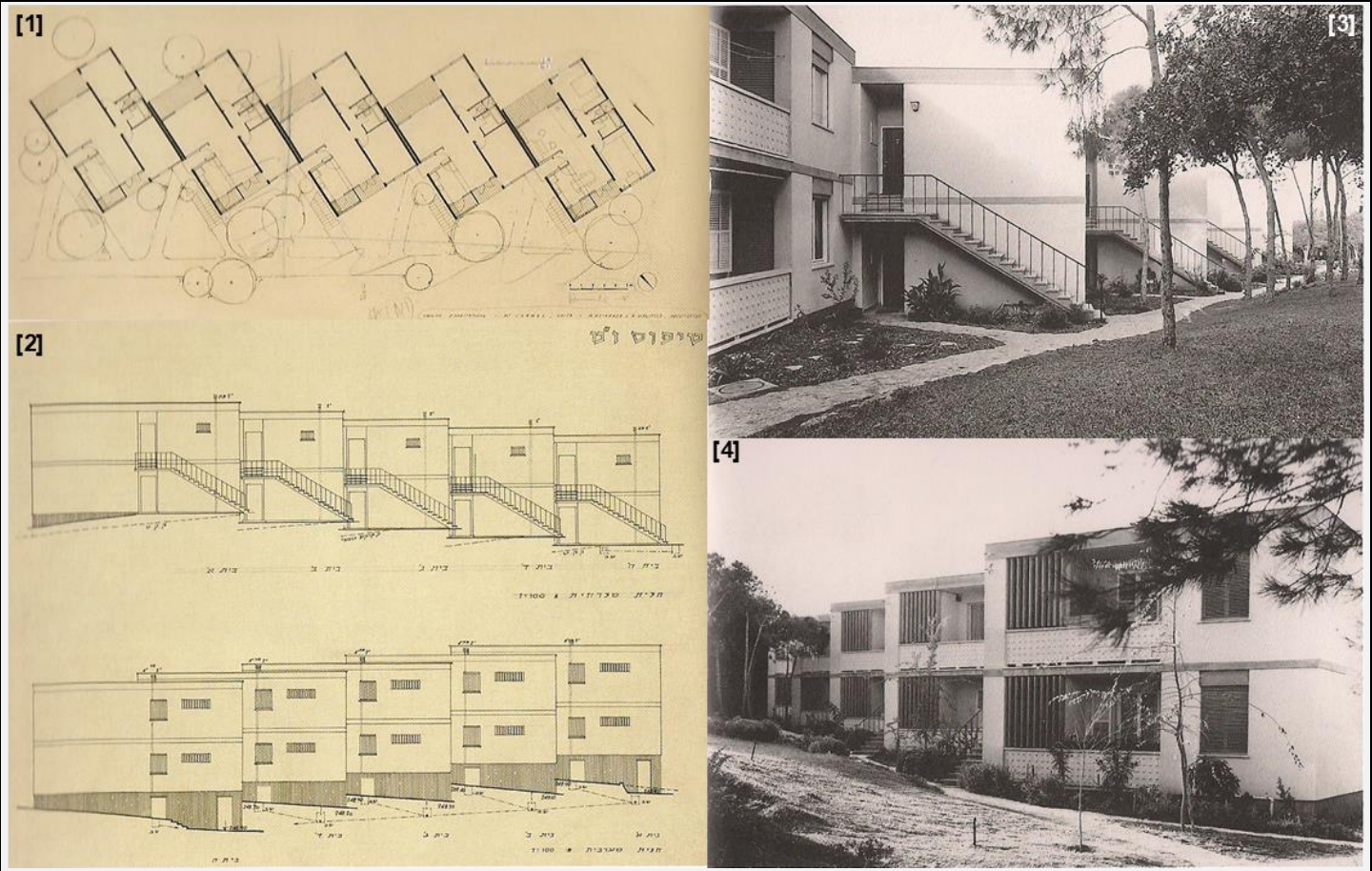
	מספר בסקר	45	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M], דה וינצ'י [A]	תיק בניין	374196		
	גוש	11690	חלקה	7	סגנון בניה	בינלאומי באבן		
	כתובת	בית רינו - התשבי 66 / דה וינצ'י 7						
	בעלים/זים מקורי	תאופיק רינו						
	מתכנן/אדריכל	חיים הארי						
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
	בית דירות בסגנון בינלאומי מקומי הבנוי בגובה 2-3 קומות לאורך המגרש. המבנה בנוי בשתי תיבות עיקריות מחוברות במחבר שקוע, ואשר מהן חורגות מרפסות פתוחות לתוך המגרש, ויציאות לגג (בראשיהן בולטים גגונים). חדרי המדרגות לאורך החזית הארוכה נבנו אף הם בחריגה מהדופן. לצד הקווים האורתוגונליים ופירוק המאסה ברוח הסגנון הבינלאומי באדריכלות, מתאפיין המבנה באלמנטים שמרניים, שהבולט בהם השימוש באבן כחומר גמר בשילוב סיתותים. בחזית הנשקפת משדרות הנשיא ובחדרי המדרגות נעשה שימוש באבן בעיבוד תלטיש בשילוב כרכובים ופילסטרים ('עמודים' מזויפים) בעיבוד טובזה - בו נעשה שימוש במישורים העיקריים של המבנה (גם בקשתות הטרפזיות השטוחות בראשי הפתחים). קווי המבנה תואמים את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם). בהתאם נטועה ביתרה הטרפזית של המגרש בחזית לרחוב התשבי חורש עצי אורן הסלע. בגבול המגרש לרחוב התשבי גדר בנויה בחיפוי אבן טיליאנית (ייתכן שמתקופה מאוחרת), לא קיימת גדר בגבול המזרחי. בשטח המגרש נותרו טראסות מקוריות בגמר אבן טובזה. בשולי המגרש שביל במיקומו ההיסטורי (חודש ביציקת גרנוליט במועד מאוחר), שהינו חלק ממערך שבילי האורך במרחב הכרמל הצפוני. המבנה תוכנן עבור תאופיק רינו על-ידי האדריכל חיים הארי, בשיתוף פעולה חוצה עדות ודתות בימי המנדט, שבא לביטוי בהקמת שלושה בתי דירות דומים סגנונית, ויחד עם זאת ייחודיים בפרטים ונגזרים כל אחד מטופוגרפיה והפרופורציות שונות של המגרשים. המבנים (דה וינצ'י 10, התשבי 66 ושדרות הנשיא 40) הוקמו בחלקת אורך, שהשתרעה בתקופה העות'מאנית בין שדרות הנשיא בצפון לואדי טטאר בדרום, ונחצתה לפי תכנית חפ/125 על-ידי תוואי הרחובות התשבי ודה וינצ'י. שולה לויטל, ילידת 1942 שהתגוררה בדירת הקרקע בכניסה הדרומית של הבנין עם משפחתה העידה כי "בשנת 1948 שימשה הדירה שלנו כ'מטבח' של חיילי הוד מלכותו, שבישלו באש על הרצפות, שאמי נאלצה לקרצף מהן שכבות אפר, כשחזרנו מה'גולה' ב-1949" המבנה הוא חלק ממרקם לשימור בכרמל הצפוני ובפרט מדופן רחוב התשבי ושולי כיכר חורשה, המתייחד בבניה איכותית במיוחד למגורים משנות ה-30 ואילך, הכולל בתי דירות, שיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתך הטופוגרפיה.							
	מקורות							
	[1] החזית הארוכה למזרח במבט ממזרח למערב. חדר המדרגות יוצא אל הגג בהדגשה ורטיקלית ומעליו סיומת גגון. חדרי המדרגות חורגים ממישור החזית.							
	[2] השוליים הדרומיים של חזית מערב: מרפסות תלויות מחוץ למעטפת דרומה (ימין) ומערבה (שמאל).							
	[3] מבט מלמטה למעלה אל גרם המדרגות הדרומי.							
	[4] פרט אבן הסיתות טובזה ואבן בסיתות תלטיש בגרם המדרגות.							
[5] טראסה מדרגת את השטח מדרום לרחוב התשבי.								
[6] שביל אורך במזרח המגרש בצמוד למבנה.								
צילומים								



סקר	שימור	עורכת הסקר	אדר' שק	נעה	תאריך הסקר	06.2020 (שימור לפי ועדת שימור 51 מתאריך 21.11.2012)	דרגת שימור	ב'
-----	-------	------------	---------	-----	------------	---	------------	----

מספר בסקר		46		מתחם		התשבי (הנשיא דרום) [M]		תיק בניין		541281							
גוש		11686		חלקה		29		סגנון בניה		מודרני							
כתובת		שיכון ועד הר הכרמל – התשבי 67, התשבי 67א, התשבי 69, התשבי 69א, התשבי 71															
בעלים/זים מקורי		ועד הר הכרמל															
מתכנן/אדריכל		אדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי ואדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום															
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע		אדריכלי-מבניות		אדריכלי-חזיתות		אדריכלי-פרטי פנים		נופי		מרקמי/עירוני/סביבתי		אישיות		תרבותי/חברתי/היסטורי		מדעי-טכנולוגי	
מבנן שהוקם עבור שיכון ועד הר הכרמל בתחילת שנות ה-50, כחלק מתנועה של שיכונים ציבוריים איכותיים וצנועים, שהוקמו ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט). פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות או מחיצות ובחומרים בני קיימא, משלים את הבינוי ומעיד על רוח התקופה. על תכנון המבנים הופקדו צמד האדריכלים אל מנספלד ומוניו וינראוב-גתאי בשיתוף פעולה עם אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום, שבנו באותה תקופה גם את שיכון הצנובר במזרח שדרות הנשיא ואת שיכון סטלה מאריס (שיכון חיל הים) בהמשך הרכס מערבה, שניהם עבור הועדה לשיכון אנשי צבא בשירות קבע. המגרש הטרפזי משתרע לרוחב רחוב התשבי, תוצאה של איחוד החלקים הדרומיים של שתי רצועות אורך מקוריות (במזרחית ביניהן בית דירות משנות ה-30, נכס נפקדים ששימש את צה"ל כמחנה מרכוס, ובמערבית הוקם מבנן בתכנון אדריכל אחר כחלק משיכון ועד הר הכרמל). העמדת הבינוי נגזרת מקו הרוחב, ולא מקווי האורך של המגרשים הארוכים, מהם נגזרה ההעמדה האופיינית של הבינוי במרכז ומערב הכרמל הצפוני. המבנן מורכב מיחידה דו-קומתית בת שתי יחידות מגורים, בהעמדת 'מסור' משוננת של חמישה 'פרקים' זהים. כל יחידה נבנתה בקוויות אורתוגונלית מובהקת מהמסד, דרך כרכוב דק בין שתי הקומות וכרכוב מאסיבי ברום הבינוי, עבור בפריקסט אנכיים במרפסות ועד לפרט התבליט המרפסות. שביל הגישה נפרס מצפון-מזרח למבנן, בנסתר מהרוחב. לכל דירה נקבעה כניסה פרטית, שקועה בדופן הצדית לדרום-מזרח – לדירות התחתונות כניסה דרך רחבת כניסה, ולדירות העליונות דרך גרם קווי (ללא פודסט ביניים), לכל דירה בנפרד. המדרגות – שהינן האלמנט היחיד שאינו קווי (למעט חתך עמודוני המעקה) – משמשות 'מפרקים' הקושרים בין התיבות, הפרקים. גמר המבנה בשילוב בין טיח מחוספס לבטון מסורק בדוגמת פסים אנכיים במסד ובדפנות גרמי המדרגות ושילוב ייחודי של תבליט ריבועים לרוחב דפנות חזית צפון-מזרח, הפונות לשביל הגישה. סביב המבנים ניטעה צמחיה המשתלבת בחורשת עצי אורן הסלע בכרמל הצפוני והונח שביל אבן (שהוחלף בשביל גרנוליט). שינויים ותוספות נערכו באופן אקראי . לחזית הדרום-מערבית לרוחב התשבי הוצמדו תוספות אקראיות ללא אחידות וסדר, אולם בדפנות הצדיות ובחזית הכניסה הצפון-מזרחית השתמרו הנפחיות ומחברי המדרגות, הקוויות והתבליטים האורתוגונליים.																	
ביבליוגרפיה																	
[1] תכנית קומה במבנן. התכנית אינה מוצפנת, רחוב התשבי למעלה. מקור: איגנרסול עמ' 203. [2] חזיתות האורך של המבנן. חזית הכניסה מצפון-מזרח (פונה למחנה מרכוס בשדרות הנשיא) למעלה. החזית לרוחב התשבי למטה. מקור: איגנרסול עמ' 203. [3] מראה המבנה לאחר השלמתו. מבט ממזרח למערב על חזיתות הכניסה לפרקים המרכיבים את המבנן בהסטה של יחידות זהות. לכל דירה נקבעה כניסה עצמאית שקועה בעומק החזית, דרך שביל לכניסה התחתונה ודרך גרם מדרגות קווי (ללא פודסט ביניים) בעיצוב נקי. חזיתות האורך לצפון-מזרח נראית																	

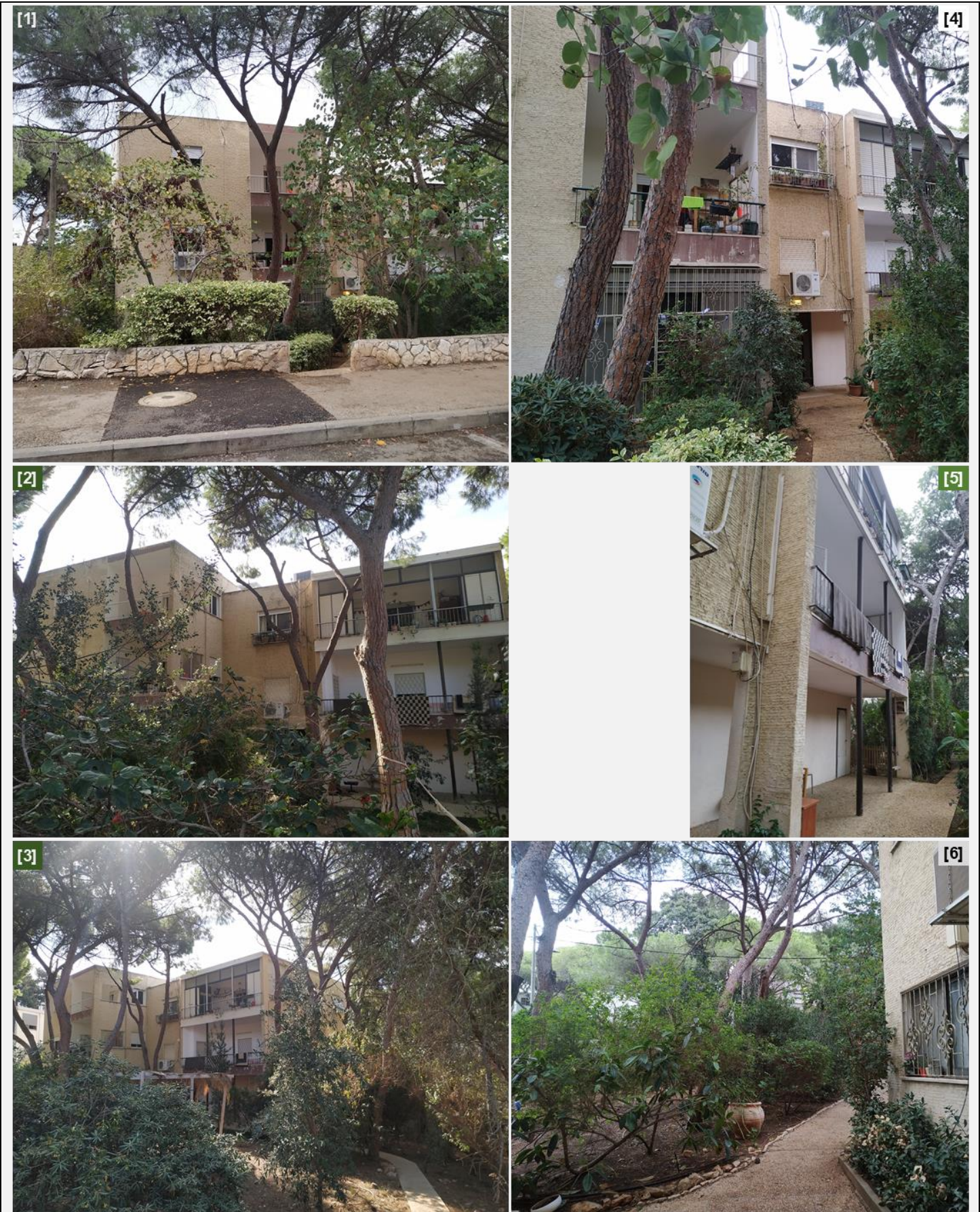
במבט פרספקטיבי, ולרוחבן מרפסות פתוחות מעוטרות בתבליט המבוסס על גריד אורתוגונלי. מקור: איגנרסול עמ' 202.		
[4] מראה המבנה לאחר השלמתו. מבט ממזרח למערב על הדופן הארוכה המשוננת לשביל הכניסה. מתאפיינת במראה חזרתי, אורתוגונלי נקי, מהקווים הבנויים ועד לפרט הייחודי של תבליט אורתוגונלי לרוחב הדפנות נפער מרפסות שבבסיסיהן תבליט ריבועים אורתוגונליים. מקור: איגנרסול עמ' 202.		
[5] מבט ממזרח למערב על המבנן מבעד לחורשת עצי אורן הסלע.		
[6] מבט מצפון לדרום על הדופן הארוכה של המבנן. אמנם המרפסות הפתוחות נסגרו (בסגירה אקראית נעדרת האחדה), אולם התבליט המבוסס על גריד אורתוגונלי בבסיסי המרפסות, בשילוב הנפחיות שהשתמר, ומהלכי המדרגות הקווים (על אף שחלקם שופצו בזרות לחומריות המקורית) – משמרים את המראה המקורי.		
[7] דופן המדרגות בבטון מסורק נתון בין 'קורה' לשלחים בגמר חלק. אל השלחים חודרים צינורות גליליים דקיקים של המעקה.		
[8] גרם המדרגות העולה לדירה העליונה בפרק המזרחי של המבנן, נותרה במראה המקורי. רום המדרגות בגמר בטון מסורק והשלח מוחלק. המעקה עשוי צינורות גליליים דקיקים מעוגנים ליציקת הבטון ומאחז יד גלילי.		
[9] החזית לרוחב התשבי מכיוון התשבי 72-74. לחזית הדרום-מערבית הוצמדו תוספות אקראיות ללא אחידות וסדר.		





ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני	סקר
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	--------------------	-----

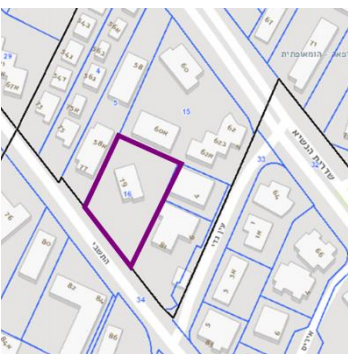
מספר בסקר	47	מתחם	תיק בניין	592709
גוש	11619	חלקה	1	סגנון בניה
כתובת	התשבי 78-80			
בעלים/זים מקורי	פוטשניק סטנצקי בע"מ			
מתכנן/אדריכל	ראט-קומט-קנר			
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חיות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	מרחמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבות/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
	בית דירות תלת-קומתי שהוקם בסגנון המודרניסטי בקווים אורתוגונליים נקיים. המבנה מורכב מחיבור שתי תיבות דומות בגובהן, בדירוג קל לגובה, ובדירוג לעומק. בתוך האגפים הבנויים נגרעו מרפסות מבונות, בהן שולב פרזול מינימליסטי. קירות בסיסי וגגות המרפסות נצבעו בטיח חלק, המבדיל אותן מהטיח המסורק של גוף החזיתות ומרבה עניין במבנה. במרפסות הרחבות של האגף הנסוג שולבו עמודים גליליים דקים, ברוח שילוב הגלילים בתיבות של הסגנון הבינלאומי. פירוק המאסה לשתי תיבות היוצרות מעין T וההעמדה הייחודית יוצרת פרפקטיבה אופיינית מתרחבת על החזיתות מהרחוב והדרך מצפון-מערב לדרום-מזרח. העמדת המבנה תואמת את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם). בהתאם נותרה בקדמת המגרש יתרה טרפזית, בה נטועה חורשת עצי אורן הסלע וצמחיה החובקת את הבינוי ויוצרת את נוף המתחם לשימור. סביב המגרש הוקמה גדר בגמר אבן בשילוב גדר חיה. בדומה לחלקים ניכרים בשכונות הרכס, צמד המבנים הוקם בבניה קבלנית על-ידי חברת פוטשניק סטנצקי בע"מ בתכנון האדריכלים ראט-קומט-קנר (שתכננו גם את המבנה הסמוך ברחוב התשבי 82 ובמעלה הרצועה את התשבי 77 ואת הנשיא 58). המבנה הוא חלק ממתחם לשימור רחוב התשבי, הכולל בינוי למגורים ולהבראה-מלונאות מראשית ההתיישבות היהודית על הכרמל בשנות ה-20 לצד בינוי איכותי משנות ה-50, צמחיה היסטורית, דפוסי נטיעות וגרם מדרגות אבן.			
צילומים	[1] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב על האגף הקדמי הפונה לרחוב התשבי, מבעד לגדר האבן ומסך חורשת אורן הסלע. [2-3] מבטים פרספקטיביים על האגף הקדמי הגבוה מעט מהאגף הנסוג בצפון-מערב. שני שבילים מובילים אל המבנה, [3] השביל המערבי. [4] הכניסה לבית במבט מהשביל המזרחי. ניתן לראות את משחק הנפחים והגוונים המתון במבנה. [5] פרט חזית אורתוגונית בשילוב עמודים גליליים, פתוח וסגור בקשת גוונים מתונה. [6] מבט מהכניסה לשביל המזרחי דרך חורשת עצי אורן הסלע.			



סקר שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
-----------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----



סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------	-------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר	48	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	664583			
גוש	10813	חלקה	417	סגנון בניה	מודרני			
כתובת	התשבי 79			שנת הקמה	1966			
בעלים/זים מקורי	חברת כנעניה בע"מ / זאב ויינשטוק			שימוש מקורי	מגורים			
מתכנן/אדריכל	דב ישראלי			שימוש נוכחי	מגורים			
בית דירות שהוקם בשנת 1967 על-ידי חברת 'כנעניה' בע"מ / זאב ויינשטוק, בתכנון אינג' דב ישראלי (שאף ערך שינויים במבנה בשנת 1968). נבנה בשתי קומות על מסד מעל טראסה הגובלת ברחוב, במילון הצורות המודרני ותוך פירוק המאסה לנפחים ושילוב פרטים אופייניים לסביבה בראשם גרם מדרגות חיצוני וגמר טיח מחוספס. החזית הראשית לרחוב התשבי מורכבת משתי תיבות, שהקטנה בהן תלויה בגובה המסד במרכז ציר סימטריה לכאורה. בולט בה הסדר בשכפול הקומות והמודרנה בקווים אורתוגונליים נקיים בשילוב נקבי אווררו עגולים במסד, חלוקה אופקית לצוקל (באמצעות 'תלייה' של תיבה מרכזית עליונה מעל גובה המסד) וכרכוב בולט מעט. את החזיתות הצדדיות והאחורית חובקים מהלכי מדרגות חיצוניים בניתוק מהמעטפת, באופן המייצר משחק אור וצל. למגרש ערכים גבוהים מבחינה נופית. הבינוי גבוה ממפלס הרחוב, ובהתאם נבנתה טראסה באבן דרכה נחצב גרם מדרגות אבן וממנו שביל אבן טבעית העובר בחורשת עצי אורן הסלע ועצים נוספים (בין היתר סיגלון) העוטפת את הבינוי. המבנה והמגרש מהווים חלק ממתחם לשימור ברחוב התשבי ובכרמל הצפוני בכלל.						פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבות/חברת/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
ביאור הצילומים בעמוד העוקב: [1] מראה המבנה ופיתוח השטח מרחוב התשבי, במבט מדרום-מערב לצפון-מזרח. המגרש תחום בקיר תמך נמוך מאבן לקט וגדר חיה. בדרום-מזרח בוקע גרם מדרגות אבן את הטרסה, וממנו ממשיך שביל אבן דרך חורשת עצי אורן הסלע. [2] החזית הראשית לרחוב התשבי מורכבת משתי תיבות, שהקטנה מהן תלויה בגובה המסד במרכז ציר סימטריה לכאורה. בולט בה הסדר בשכפול הקומות והמודרנה בקווים אורתוגונליים נקיים בשילוב נקבי אווררו עגולים במסד, חלוקה אופקית לצוקל (באמצעות 'תלייה' של תיבה מרכזית עליונה מעל גובה המסד) וכרכוב בולט מעט. [3] מהלך המדרגות החיצוני חובק את המבנה, מבט מדרום לצפון. [4] גרם מדרגות אבן חצוב בטרסה. [5] משחק אור וצל נוצר הודות לניתוק מהלך המדרגות מהמעטפת. [6] שביל אבן חוצה את החורשה.						צילומים		

מספר בסקר		49	מתחם	התשבי (הנשיא דה וינצ'י [M], [A])	תיק בניין	592621		
גוש		11961	חלקה	3,4	סגנון בניה	מודרני		
כתובת		התשבי 84, 84א / (בית רעות - בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה)						
בעלים/זים מקורי		ארגון עולי מרכז אירופה						
מתכנן/אדריכל		ד"ר אדריכל גדעון קמינקא						
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע		אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי
		מבנה בית האבות תוכנן על-ידי האדריכל גדעון קמינקא עבור ארגון עולי מרכז אירופה בשני מגרשים טרפזיים צמודים הנתונים בין רחוב התשבי לשביל דה וינצ'י למורד ואדי לוטם. המבנה המודרניסטי תוכנן בתכנית ח, כשלאורך כל אגף מסדרון פונה לחלל החוץ מצד אחד, וחדרים לאורכו. הטופוגרפיה התלולה הכתיבה שילוב מסד ויצרה בינוי בגובה שלוש קומות לרחוב התשבי (התחתונה נמוכה ממפלס הרחוב) וארבע לואדי. בתכנית המבנה המודרניסטי בולט בנקיון ובמינימליזם הצורני מרמת הבינוי ועד לפרטים בשילוב מגוון חומרים במערכת אורתוגונלית. החזית לרחוב משלבת בין דופן אטומה בגמר טיח מחוספס (בקומת המסד וב'מסגרות' המבליטות את הקונסטרוקציה) לבין מעטפת פריקסטים חלולים המונחת לרחוב הקומה בתוך ה'מסגרות' ואשר נועדה לחצוץ בין מסדרון פנימי לבין החצר והרחוב, רצועה אנכית צרה של חלונות משולבים במעטפת מטויחת ורצועה אטומה המחופה אבן לקט פראית נסורה ובבסיסה הכניסה הראשית למבנה. בחלל הכניסה הפנימי גרם מדרגות מודרניסטי מרהיב אותו יצר האדריכל מסדרת עמודים גליליים דקיקים המתוחים בין הרצפה לתקרה, אותם חובקים סרגלים דקים המתעקלים סביב העמוד הקיצוני, ומאחז יד קליל המשלים את הפרט. מחוץ לכניסה המקורית נבנה חלל כניסה חיצוני מפרופילי אלומיניום מזוגגים. מסדרונות האגף המזרחי נסגרו אף הם בפרופילים. הריצוף המקורי הוחלף בפרקט למינציה ובאריחים זרים לעיצוב המקורי (גם בחלק מהמדרגות). העמדת המבנה מאפיינת את הבינוי בחלק המערבי של הכרמל הצפוני, בין הרחובות חורשה ואיריס, כשהתכנית האורתוגונלית מקבילה לדפנות הארוכות של המגרשים (ולא למתאר הרחובות עצמם). ההעמדה הייחודית יוצרת פרפסקטיבה אופיינית מתרחבת על החזיתות מהרחוב והדרך. בחיץ שבין הבינוי לרחוב התאפשרה יצירת מרחב מגוון טרפזי בתכנית, שהצמחיה בו יוצרת את נוף המתחם לשימור. חלקה 4 נועדה לגן ילדים, אך הוחכרה על-ידי העיריה לתקופה של 49 שנים לטובת הקמת בית דירות לזוגות קשישים. המגרש הועמד לטובת ארגון עולי מרכז אירופה, מקודם ארגון יוצאי מרכז גרמניה (נוסד בשנת 1932, ראשית תקופת העליה החמישית), במקביל להקמת בתי אבות נוספים בירושלים ובתל-אביב. על התכנון הופקד האדריכל וחבר מועצת העיר באותן שנים (מטעם מפלגת ל"ע, ליברלים עצמאיים) גדעון קמינקא, שהופקד גם על הרחבתו בתוספת בדרום-מערב בשנת 1965. קמינקא (1904-1985), יליד וינה השתלם בבית הספר הטכני הגבוה (Technische Hochschule) בעירו. המבנה הוא חלק ממתחם לשימור 'התשבי', הכולל מגורים פרטיים, בתי דירות, שיכונים מאורגנים וקבלניים במגוון סגנונות אדריכליים, צמחיה היסטורית, דפוסי נטיעות ומהלכי מדרגות היסטוריים.						
מקורות		אתר ארגון עולי מרכז אירופה. אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. פיינהולץ צפירי ד"ר. (יוני 2013). וינה בהדר הכרמל: על "האסכולה הווינאית" באדריכלות הסגנון הבינלאומי בחיפה. אתרים גליון 52 עמ' 10.						
צילומים		[1] חזית הבית והגשר לרחוב. ללא פרטי צלם או תאריך. מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.						

ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבות/ חברתי/ היסטורי	מדעי טכנולוגי
--	---------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	--------	-----------------------------	------------------

פירוט ערכים - אדריכלי, נופי

בתכסית המבנה המודרניסטי בולט בנקיון ובמינימליזם הצורני מרמת הבינוי ועד לפרטים בשילוב מגוון חומרים במערכת אורתוגונלית. החזית לרחוב משלבת בין דופן אטומה בגמר טיח מחוספס (בקומת המסד וב'מסגרות' המבליטות את הקונסטרוקציה) לבין מעטפת פריקסטים חלולים המונחת לרחוב הקומה בתוך ה'מסגרות' ואשר נועדה לחצוץ בין מסדרון פנימי לבין החצר והרחוב, רצועה אנכית צרה של חלונות משולבים במעטפת מטיחת ורצועה אטומה המחופה אבן לקט פראית נסורה ובבסיסה הכניסה הראשית למבנה. בחלל הכניסה הפנימי גרם מדרגות מודרניסטי מרהיב אותו יצר האדריכל מסדרת עמודים גליליים דקיקים המתוחים בין הרצפה לתקרה, אותם חובקים סרגלים דקים המתעקלים סביב העמוד הקיצוני, ומאחז יד קליל המשלים את הפרט.

תקופה, טכנולוגיה

העמדת המבנה מאפיינת את הבינוי בחלק המערבי של הכרמל הצפוני, בין הרחובות חורשה ואיריס, כשהתכסית האורתוגונלית מקבילה לדפנות הארוכות של המגרשים (ולא למתאר הרחובות עצמם). ההעמדה הייחודית יוצרת פרפקטיבה אופיינית מתרחבת על החזיתות מהרחוב והדרך. בחיץ שבין הבינוי לרחוב התאפשרה יצירת מרחב מגוון טרפזי בתכסית, שהצמחיה בו יוצרת את נופ המתחם לשימור.

המבנה הוא חלק ממתחם לשימור 'התשבי', הכולל מגורים פרטיים, בתי דירות, שיכונים מאורגנים וקבלניים במגוון סגנונות אדריכליים, צמחיה היסטורית, דפוסי נטיעות ומהלכי מדרגות היסטוריים.

מקורות	אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. פיינהולץ צפירי ד"ר. (יוני 2013). וינה בהדר הכרמל: על "האסכולה הווינאית" באדריכלות הסגנון הבינלאומי בחיפה. אתרים גליון 52 עמ' 10.
----------------------	--

צילומים	[1] חזית הבית והגשר לרחוב. ללא פרטי צלם או תאריך. מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.
----------------	---

[2-3] חזית הכניסה במבטים ממזרח [2] וממערב [3]. בקדמת המגרש בולטת חורשת אורן הסלע ובגבול המגרש מערבה – שורת עצי ברז. במערב החזית מונוטונית ואילו במערב – אלמנט הכניסה מאבן לקט בגוונים כתמתמים [6]. במועד מאוחר נוספה כניסה סגורה בבניה קלה [2]. [3] מבט מהמסדרון הצפוני אל חורשת אורן הסלע בדופן רחוב התשבי.

[4-5] מסדרון האגף הצפוני. במישור החזית הונחו לבנים טרומיות, והעבר השני של המסדרון מסודרים החדרים. [8] האגף המזרחי שבמזרחו מותקנים חלונות למסדרון.

[7] החצר הפנימית. ללא פרטי צלם או תאריך. מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.

[8] אלמנט המדרגות המרהיב ברחבת הכניסה (בה הוחלפו הריצוף והריהוט). [4-5] מסדרון האגף הצפוני. במישור החזית הונחו לבנים טרומיות, והעבר השני של המסדרון מסודרים החדרים. [8] האגף המזרחי שבמזרחו מותקנים חלונות למסדרון.

[9] בדופן הצדית של המגרש עצי אורן בגבול המגרש.

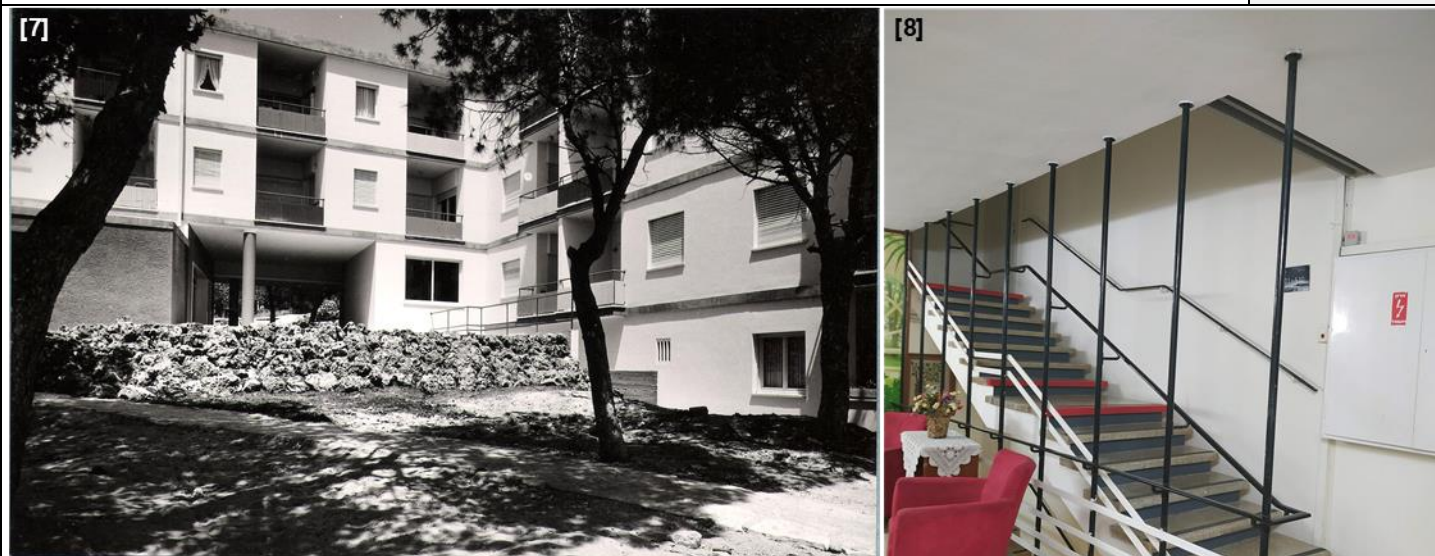
[10] החצר הטרפזית הקדמית, בקדמתה גדר נמוכה בגמר אבן לקט בשילוב גדר חיה.

[4-5] מסדרון האגף הצפוני. במישור החזית הונחו לבנים טרומיות, והעבר השני של המסדרון מסודרים החדרים. [8] האגף המזרחי שבמזרחו מותקנים חלונות למסדרון.

[8] אלמנט המדרגות המרהיב ברחבת הכניסה (בה הוחלפו הריצוף והריהוט). [4-5] מסדרון האגף הצפוני. במישור החזית הונחו לבנים טרומיות, והעבר השני של המסדרון מסודרים החדרים. [8] האגף המזרחי שבמזרחו מותקנים חלונות למסדרון.

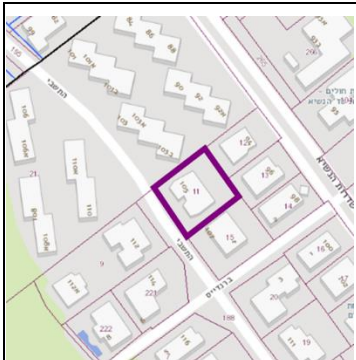
[9] בדופן הצדית של המגרש עצי אורן בגבול המגרש.

[10] החצר הטרפזית הקדמית, בקדמתה גדר נמוכה בגמר אבן לקט בשילוב גדר חיה.



[1]		[4]				
[2]		[5]				
[3]		[6]				
ב'	דרגת שימור בסקר	06.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני

[5]	[4]	[3]	
[6]	[1]		
[7]	[2]		
ב' שימור דרגת בסקר	בועדת (נדון 20) מתאריך	07.2020 שימור (4.7.2016)	סקר שימור לכרמל הצפוני עורכת הסקר אדר' נעה שק תאריך הסקר

מספר בסקר		50	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	350676									
גוש		10812	חלקה	11	סגנון בניה	רומנטי									
כתובת		התשבי 105			שנת הקמה	1952									
בעלים/זים מקורי		דוד גיגר			שימוש מקורי	מגורים									
מתכנן/ אדריכל		מקס לב			שימוש נוכחי	מגורים									
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע								אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבות/ חברת/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה								בית דירות מודרניסטי בשילוב מאפיינים רומנטיים. המבנה הכולל ארבע דירות בשתי קומות בנוי בטופוגרפיה מתונה על מסד, כשהגישה אליו דרך גרם מדרגות חיצוני אל פתח כניסה קשות במרכז ציר הסימטריה. בחזית לרחוב נבנו מרפסות רחבות ידיים (אחת מהן נסגרה במתאר במועד מאוחר) בהדגשה אורתוגונלית של האדן הבנוי לדפנות הצדדיות הבנויות ושילוב עמודונים יצוקי בטון על קונסטרוקצית זיון פלדה. בקשה משנת 1955 לתוספת שתי דירות על המבנה הקיים בתכנון האדריכל דוד ויטמן עבור משה ולדנר נדחתה על-ידי העיריה. בשנת 1957 אושרה סגירת המרפסת בקומת הקרקע עבור ולדנר. בדופן המגרש לרחוב התשבי נבנתה גדר בגמר אבן בעיבוד טובזה בנדבכים מסודרים בראשה אדן דק, ובמערה שער כניסה מוגבה מעט. במערב המגרש שביל נוסף, בנוי מדרגות אבן (בשילוב פודסטים מיציקת גרנוליט, ייתכן ששינוי מאוחר) בתוואי המוגדר על-ידי קירות תמך וטראסות אבן.							
								[1] חזית הכניסה לרחוב התשבי, מתוך היתר בחתימת אדר' מקס לב מיום 1.4.1952. [2] מראה החזית בשנת 2020. [3] כניסה ובראשה חלון קשות במרכז ציר הסימטריה של החזית לרחוב התשבי. [4] פרט מרפסת מערבית כולל עמודים ומעקה פירוט הנשען על קוויות אורתוגונליות. [5] שביל גישה נוסף במערב החזית, בנוי בין קירות תמך וטראסות אבן, במהלכי אבן טבעית בשילוב פודסטים מיציקת גרנוליט (ייתכן ששינוי מאוחר). [6] מעקה יצוק בטון על קונסטרוקצית זיון פלדה, נותר בשלמותו במרפסת המערבית בקומה התחתונה. [7] פרט גדר בגמר אבן בעיבוד טובזה ושער הכניסה המערבית.							

מספר בסקר		51	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	357210	
גוש		10812	חלקה	9	סגנון בניה	מודרני	
כתובת		התשבי 112		שנת הקמה		1972	
בעלים/זים מקורי		ג. הופמן - א. שמשניס		שימוש מקורי		מגורים	
מתכנן/אדריכל		ד"ר נ. מסלובטי		שימוש נוכחי		מגורים	
ערכי שימור: ערכים לא-קיימים/לא ידוע							
אדריכלי - מבניות							
אדריכלי-חזיתות							
אדריכלי-פרטי פנים							
נופי							
מרקמי/עירוני/סביבתי							
אישיות							
תרבות/חברת/היסטורי							
מדעי-טכנולוגי							
בית דירות מודרניסטי, שהוקם בחלקו הקדמי של מגרש בו נבנה בית דירות מוקדם בשנות ה-30. המבנה החדש בתכנית T כולל שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים נמוכה ממפלס הרחוב. ברוח התקופה המבנה מבוסס על רשת אורתוגונלית הבאה לביטוי מהתכנית דרך חלוקות החזית ועד לפרטי הבנין. לצד הסדר והדיויר, קומת הקרקע חופתה שברי אבן גיר, היוצרים רעש מסודר ביחס לסדר המופתי בקומות, ובקדמתה הוסדרה קומת עמודים נתמכת בסדרת עמודים טרפזיים ישרי זווית הפוכים (שבסיסיהם צרים יחסית לרומם), אף הם באותו חיפוי אבן. בירכתי הדירות במרכז ציר הסימטריה של החזית הדרום-מערבית רוכז אזור השירות, הפונה לפיר פנימי תחום בדופן פריקסטים אוורירית לכל גובהו מהקרקע ועד לרום המבנה. בעורף המבנה שורה של עצי ברוש, ייתכן שמוקדמת ממבנה זה. גמר המבנה הוא שילוב בין בטון מטיח בקורות ובכרכוב המוגבה בראש המבנה, טיח חלק (בגוון אדום - לא ידוע האם מקורי) וטיח מחוספס בהדגשות אופקיות, מעקות פלדה בקווים אורתוגונליים - בסימטריה ובשכפול בין הקומות, ופריקסטים מבטון לכל גובה החזית האחורית לואדי לוטם. המסד והעמודים הטרפזיים בגמר אבן המדמה מסלעה. המבואה רוצפה אריחי טראצו בהירים 20X20. המבנה מבוסס על מסד מחופה אבן ממנו 'צומח' המבנה בגמר טיח מחוספס ובחלוקות אורתוגונליות. המבנה משתלב באסתטיות השקטה שלו במרקם השכונתי הודות לצמחיה במגרש, על אף קיום מפרץ חניה קדמי. קווי המבנה תואמים את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם). בהתאם נטועה ביתרה הטרפזית של המגרש בחזית לרחוב התשבי חורש עצי אורן. בקדמת המגרש הוסדר מפרץ חניה וסביבו גדר נמוכה (ההופכת לקיר תמך במפלס קומת העמודים) בשילוב גדר חיה ותור שמירה על הצמחיה ההיסטורית - עצי ברוש בהיקף המגרש ועצי אורן הסלע בשוליו ואף בשטח מפרץ החניה. את המבנה תכנן האדריכל ד"ר מסלובטי, מתכנן קולנוע רון בהדר הכרמל (1963), בית הדירות בשדרות הנשיא 124 בדופן גן האם ומגוון מבני מגורים בעיר. המבנה הוא חלק ממרקם לשימור הכרמל הצפוני ובפרט מדופן רחוב התשבי, המתייחד בבניה איכותית במיוחד למגורים משנות ה-30 ואילך, הכולל בתי דירות, שיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתך הטופוגרפיה.							
[1] החזית לרחוב התשבי במבט מצפון לדרום. מראה החזית מושתת על סימטריה הנגזרת משיקוף הדירות לצד אורתוגונליות מודרנית. בקדמת המגרש הותירו עץ אורן הסלע [2] בצפון-מערב החלקה רמפה יורדת לחניה אחורית ומשמשת שביל גישה לבנין האחורי במגרש. מצדיה עצי אורן הסלע וברוש. בקדמת המגרש לרחוב - שני עצי ברוש בקו מקביל לגבול המגרש [12]. [3] פרט חזית אורתוגונלית כולל פרט מעקה מקורי (קיים עדיין בכל שש המרפסות!). [4] תצלום מהאוויר מבהיר את היחס בין בנוי לפתוח סביב הפיר במרכז החזית הדרומית. צילום: Simplex. מקור: הילה כהנא, מחלקת השימור בעיריית חיפה. [5] פרט צפון חזית צדדית לצפון-מערב. החלק הקדמי של המבנה נשען על קומת עמודים בחיתוך טרפזי ובגמר אבן פראית כמסד, ומעליה הבנין בקווית ברורה ובמיקצב מסודר. הקונסטרוקציה מוחצנת ברצועות							
צילומים							

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבות/ חברת/ היסטורי	מדעי טכנולוגי
---	---------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	--------	----------------------------	------------------

בית דירות מודרניסטי, שהוקם בחלקו הקדמי של מגרש בו נבנה בית דירות מוקדם בשנות ה-30. המבנה החדש בתכסית T כולל שלוש קומות מגורים מעל קומת עמודים נמוכה ממפלס הרחוב. ברוח התקופה המבנה מבוסס על רשת אורתוגונלית הבאה לביטוי מהתכסית דרך חלוקות החזית ועד לפרטי הבנין. לצד הסדר והדיור, קומת הקרקע חופתה שברי אבן גיר, היוצרים רעש מסודר ביחס לסדר המופתי בקומות, ובקדמתה הוסדרה קומת עמודים נתמכת בסדרת עמודים טרפזיים ישרי זווית הפוכים (שבסיסיהם צרים יחסית לרומם), אף הם באותו חיפוי אבן.

בירכתי הדירות במרכז ציר הסימטריה של החזית הדרום-מערבית רוכז אזור השירות, הפונה לפיר פנימי תחום בדופן פריקסטים אוורירית לכל גובהו מהקרקע ועד לרום המבנה. בעורף המבנה שורה של עצי ברז, ייתכן שמוקדמת ממבנה זה.

**תרבות,
תקופה,
טכנולוגיה**

המבנה מבוסס על מסד מחופה אבן ממנו 'צומח' המבנה בגמר טיח מחוספס ובחלוקות אורתוגונליות. המבנה משתלב באסתטיות השקטה שלו במרקם השכונתי הודות לצמחיה במגרש, על אף קיום מפרץ חניה קדמי. קווי המבנה תואמים את הבניה ההיסטורית בכרמל הצפוני, העוקבת אחרי קווי המגרשים (ולא את חיתוך הרחובות אותם). בהתאם נטועה ביתרה הטרפזית של המגרש בחזית לרחוב התשבי חורש עצי אורן. בקדמת המגרש הוסדר מפרץ חניה וסביבו גדר נמוכה (ההופכת לקיר תמך במפלס קומת העמודים) בשילוב גדר חיה ותוך שמירה על הצמחיה ההיסטורית – עצי ברוש בהיקף המגרש ועצי אורן הסלע בשוליו ואף בשטח מפרץ החניה.

המבנה הוא חלק ממרקם לשימור הכרמל הצפוני ובפרט מדופן רחוב התשבי, המתייחד בבניה איכותית במיוחד למגורים משנות ה-30 ואילך, הכולל בתי דירות, שיכונים של התארגנויות מקומיות לצד חברות משכנות, חורשות עצים במגרשים הפרטיים ובניה בחתר הטופוגרפיה.

[5] פרט צפון חזית צדדית לצפון-מערב. החלק הקדמי של המבנה נשען על קומת עמודים בחיתוך טרפזי ובגמר אבן פראית כמסד, ומעליה הבנין בקווית ברורה ובמיקצב מסודר. הקונסטרוקציה מוחצנת ברצועות

בולטות קמעה ממישור המעטפת ובחומריות שונה (טיח חלק בגוון לבן לעומת טיח מחוספס בגוון צהבהב בהתאמה). [6] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח לתוך קומת העמודים ופיתוח השטח ברקע. [7] פרט עמוד דרום-מזרחי, רצועה אופקית של קורת קומה א' וטיח מחוספס, על רקע אריחי טראצו בגוון בהיר בריצוף קומת העמודים. [8] הפינה המערבית במפגש החזית האחורית לדרום-מערב (מימין, ובקצה הימני שלה שורת הברושים) לחזית הצדית לצפון-מערב). למעט קומת העמודים, בחזית לרחוב – נשען המבנה על קומת מסד מאסיבית בגמר אבן פראית כמסד, ומעליה הבנין בקווי ברורה ובמיקצב מסודרץ [9] קיר תמך בשילוב גדר חיה דרכו בוקע גרם מדרגות ממפלס הכניסה למפלס הרחוב. [10] שבכה מורכבת פריקסטים בנויה לכל גובה הרצועה המרכזית בחזית הדרום-מערבית מעל המסד. מאפשרת הסתרת המערכות ואזור שירות במבנה. [11] שדרת ברושים נטועה במקביל לבנין ובצמוד לחזית הדרום-מערבית שלו. [12] עצי ברוש בקו מקביל לגבול המגרש – ככל הנראה שריד לשדרת עצי גבול מגרש בדופן המגרש לרחוב התשבי, מתקופת היות בנין יחיד במגרש. סביב העצים רצועת אדמה המאפשרת חלחול ומבטיחה את קיומם.	
---	--

[6] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח לתוך קומת העמודים ופיתוח השטח ברקע.

[7] פרט עמוד דרום-מזרחי, רצועה אופקית של קורת קומה א' וטיח מחוספס, על רקע אריחי טראצו בגוון בהיר בריצוף קומת העמודים.

[9] קיר תמך בשילוב גדר חיה דרכו בוקע גרם מדרגות ממפלס הכניסה למפלס הרחוב.
[10] שבכה מורכבת פריקסטים בנויה לכל גובה הרצועה המרכזית בחזית הדרום-מערבית מעל המסד.
מאפשרת הסתרת המערכות ואזור שירות במבנה.

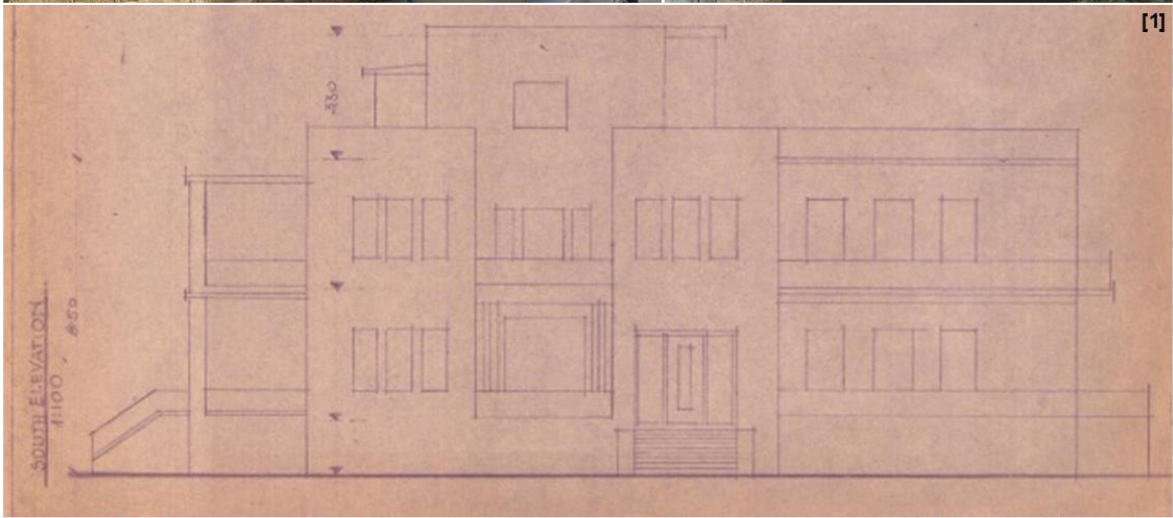
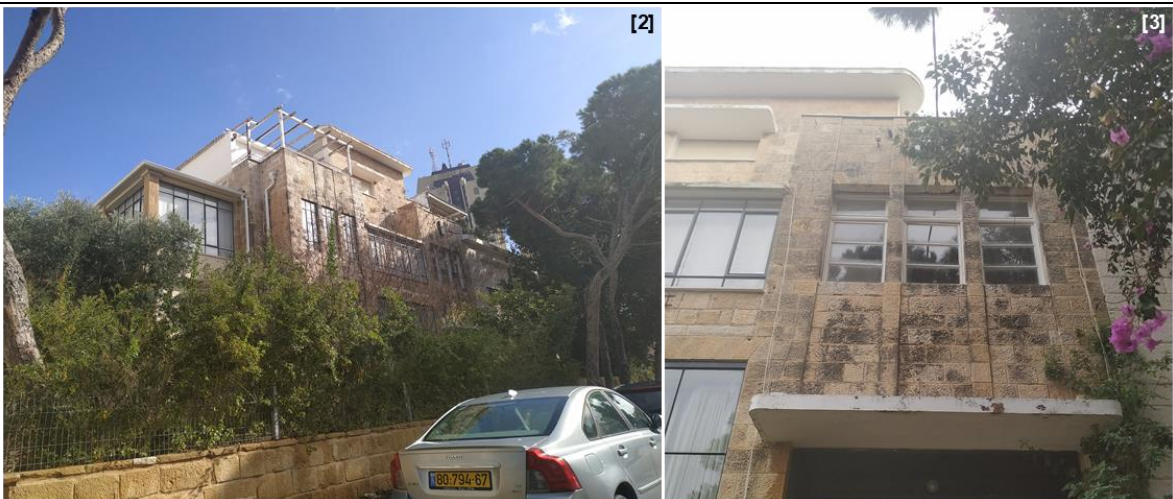
[12] עצי ברוש בקו מקביל לגבול המגרש – ככל הנראה שריד לשדרת עצי גבול מגרש בדופן המגרש לרחוב התשבי, מתקופת היות בנין יחיד במגרש. סביב העצים רצועת אדמה המאפשרת חלחול ומבטיחה את קיומם.





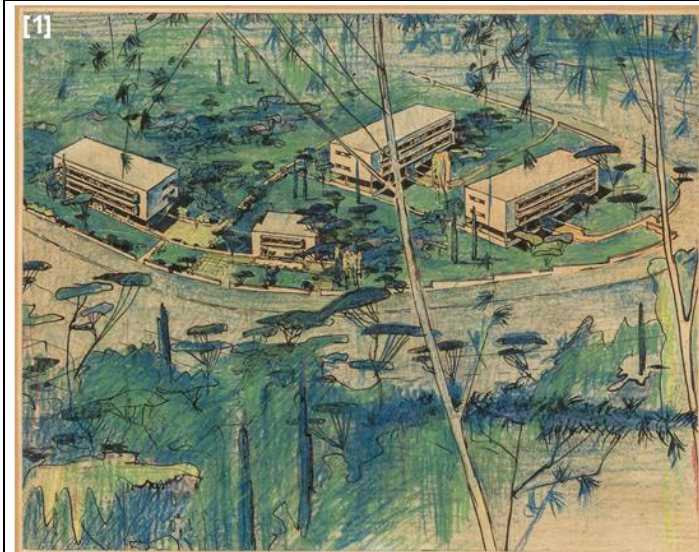
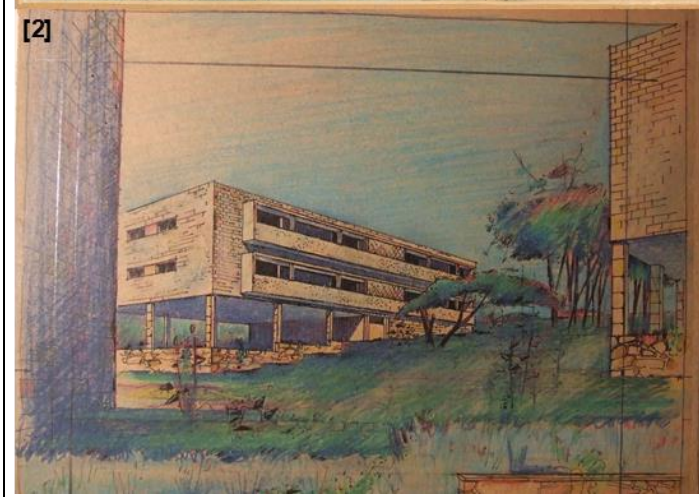
ב'	דרגת שימור בסקר	06.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------------

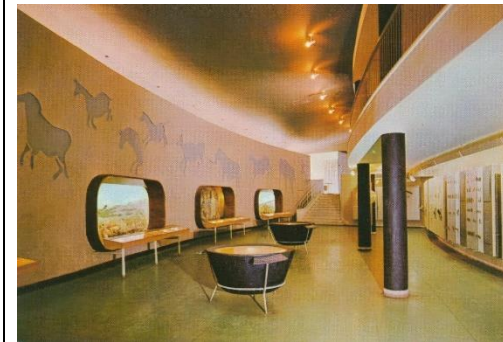
מספר בסקר	52	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	386028
גוש	10812	חלקה	102	סגנון בניה	בינלאומי מקומי
כתובת	התשבי 113				
בעלים/זים מקורי	אברהם וולפגנג				
שנת הקמה	1938				
מקורי	מגורים				
מתכנן/אדריכל	יוסף קלרויין				
שימוש נוכחי	מגורים				
שימוש ערכי: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
בית דירות שנבנה בטופוגרפיה מתונה יחסית לסביבה, במגרש בפרופורציה מלבנית אשר הדופן הרחבה שלו פונה לרחוב התשבי. המבנה נבנה בסגנון בינלאומי מקומי, שילוב בין הנפחיות, מילון הצורות האורתוגונלי וההדגשה האופקית של הסגנון הבינלאומי, במאפיינים שמרניים ממילון הצורות המקומי בראשם שיווי משקל סימטרי לכאורה סביב הכניסה (בשילוב מדרגות מונומנטליות וטריפורה – תלת פתח) בגמר אבן. בין המגרש לרחוב גדר נמוכה (בחיפוי אבן טבעית, ככל הנראה משלב מאוחר) בו קבועים עמודי שער (בגמר טיח מחוספס, סביר שלא מקורי) וביניהם שער מפרזול קווי עדין, ממנו עולות מדרגות לרחבת כניסה ומעליה גרם מדרגות רחב נתון בין מעקות מאסיביים, אל כניסה רחבה מקורה גגון דק. הכניסה מודגשת ברצועות אבן בהן שלושה שקעים שבראשיהם תלת פתח (טריפורה). במהלך השנים נערכו במבנה שינויים מינוריים: בשנת 1947 נערכו שינויים בקומת הגג עבור מוחמד סעיד אל עווה (Mohamad Said el Awa) בתכנון י. (יחזקאל?) זוהר. בשנת 1960 הוגשה בקשה לסגירת מרפסות בדירת אינג' פ. יואלי, מרצה בטכניון ורעייתו הקרמיקאית. בשנות ה-2000 נערך שיפוץ בדירה בקומה העליונה, ובמסגרתו הודבק חיפוי אבן מיותר וזר לגימור האבן המקורי, כחטא על פשע - רק על אותה יחידת דיור באופן הפוגם גם באותנטיות וגם במופע הסימטרי. יחד עם זאת - האיכויות המקוריות נשקפות במבנה (בייחוד במערבו ובמרכז ובפיתוח השטח כמובן). המבנה ופיתוח השטח סביבו, כולל גדר האבן וחורשת עצי אורן הסלע ברחבי המגרש הם מרכיב במתחם לשימור בעל ערכים אדריכליים, נופיים ואף היסטוריים – שחלקם באים לביטוי גם במבנה האמור (אשר אושר לשימור לפני הכנת הסקר).					
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	[1] החזית הדרום-מערבית לרחוב התשבי. במזרחה היו מרפסות פתוחות וגגונים [2] מבט ממערב למזרח על רום המבנה ועל הצמחיה בחזיתו. [3] אלמנט הכניסה / החלק העליון: גגון אופקי דק מעל הכניסה, ומעליו טריפורה של פתחים אורתוגונליים ומתחת להם שלושה שקעים חרוצים במישור החזית. [4] שער הכניסה ובעומקו גרם המדרגות העולה לכניסה. [5] מערב החזית.				
צילומים					



סקר	שימור	עורכת הסקר	אדרי' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020 (אושר בוועדת שימור 20 מתאריך 7.4.2016)	דרגת שימור בסקר	ב'
-----	-------	------------	--------------	------------	--	-----------------	----

צילומים	[1] פרספקטיבה מרהיבה של שיכון דירות הכרמל, מעזבון האדריכל גרשטל. שני הבתים הרחבים בימין האיור – הנשיא 114 בעיקול והנשיא 112 – נהרסו.					
	[2] פרספקטיבה מעזבון האדריכל גרשטל במבט מתוך המבנה האמור אל שני מבנים רחבים בגמר אבן.					
	[3] מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח על החזית לרחוב התשבי. מרפסות סרט פתוחות נסגרו אקראית.					
	[4] מבט מדרום- מזרח לצפון-מערב על חזית הרחוב. בימין המבנה האמור בתשבי 117, משמאלו התשבי 115 (מבנה נוסף בשיכון דירות הכרמל העתיד להיהרס). בשני המבנים הסמוכים ברורה הקוויות האורתוגונלית. בעומק הצילום מבנה שהוקם במסגרת תמ"א 38 במקום בית נוסף בשיכון, מטיפוס דומה לתשבי. גדרות האבן בשילוב גדרות חיות הן חלק מנוף רחוב התשבי.					
	מקורות עזבון משה גרשטל.					
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	ב'

		551454		תיק בניין		התשבי (הנשיא דרום) [M]		מתחם		53		מספר בסקר					
		בינלאומי מאוחר		סגנון בניה		234		חלקה		10812		גוש					
		1955		שנת הקמה						התשבי 117		כתובת					
		מגורים		שימוש מקורי						דירות הכרמל		בעלים/זם מקורי					
		מגורים		שימוש נוכחי						משה גרשטל		מתכנן/ אדריכל					
מדע-טכנולוגי		תרבות/ חברתי/ היסטורי		אישיות		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		נופי		אדריכלי- פרטי פנים		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- מבניות		ערכי קיים/לא קיים/ לא ידוע	
בית דירות שתכנן האדריכל משה גרשטל במסגרת שיכון בן ארבעה בתים, שנבנה בקרן הרחובות התשבי והנשיא, בטופוגרפיה מתונה. השיכון הוקם בשפה מודרנית, בקווים אורתוגנליים, בהדגשה אופקית ובפירוק המאסה בחזית הראשית. המבנה האמור שונה משלושת המבנים האחרים בשיכון – שנבנו בתכנית רחבות תוך התאמה של כל מבנה ביחס לטופוגרפיה, ואשר שניים מהם נהרסו במסגרת פרויקט תמ"א 38 (הנשיא 112 והנשיא 114) ושלישי עתיד להיהרס (התשבי 115), תוך שינוי אופי המקום, הפרופורציות והנוף. המבנה הינו חלק מדופן רחוב התשבי. מקבץ מבנים ופיתוח שטח המשקפים את רוח הכרמל הצפוני.																פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	
																	
																	

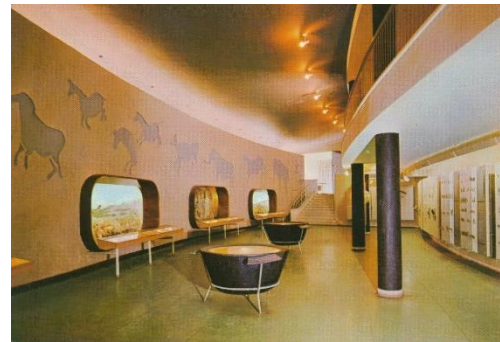
	מספר בסקר		54	מתחם	גן החיות [Q]	תיק בניין	לא נמצא								
	גוש		10812	חלקה	255	סגנון בניה	מודרני								
	כתובת		בית פנחס – המכון הביולוגי הלימודי בגן האם (התשבי 126)		שנת הקמה		1953-1955 1957-1962								
	בעלים/זים מקורי		עיריית חיפה		שימוש מקורי		חינוך ומוזיאון								
	מתכנן/אדריכל		? אדריכל מירון (מירושלים) ?		שימוש נוכחי		חינוך ומוזיאון								
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע <table><tr><td>אדריכלי - מבניות</td><td>אדריכלי- חזיתות</td><td>אדריכלי- פרטי פנים</td><td>נופי</td><td>מרקמי/ עירוני/ סביבתי</td><td>אישיות</td><td>תרבותי/ חברתי/ היסטורי</td><td>מדעי- טכנולוגי</td></tr></table>								אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי								
מבנה חינוך בסגנון מודרני, שנבנה לטובת המכון הביולוגי הלימודי בגן האם. המוסד החינוכי הוקם בשנת 1949, לאחר שמלחמת העולם השנייה ומלחמת השחרור עצרו יוזמות מוקדמות להקמת המוסד. לרשות מייסד המכון פנחס כהן, אשר פרש ממשרת הוראה בבית הספר הריאלי והתפנה להגשמת החזון, הועמד (בתמיכת ועד הר הכרמל וראש העיר שבתי לוי) מרתף בית הכנסת המרכזי על הר הכרמל. במרתף כינס בעלי חיים והעמיד מספר אקווריומים, אוספי פרפרים, צדפים, פוחלצים ובהתנדבות הכשיר מורים ומדריכים לטבע. בספטמבר 1953 החלה הקמת בנין הקבע למכון, בשלב ראשון אגף הכולל שני אולמות גדולים וחדרי מעבדות ולצדו החלה נטיעת גן תנ"כי. במבנה שנחנך בשנת 1955, הונצח כהן שנפטר במהלך יום עבודה במקום ב-28.6.1956 – תקופה קצרה לאחר שזכה להגשים את חזונו. בשנת 1957 הבשיל רעיון להקמת מוזיאון פרהיסטורי בשיתוף הסניף החיפאי של האגודה לחקר א"י ועתיקותיה והאוניברסיטה העברית. המוזיאון תוכנן על-ידי האדריכל מירון מירושלים, התכנון המדעי על-ידי פרופסור שטקליס והניהול הופקד בידי תמר יזרעאלי. על אחד הקירות צויר פרסקו ענק, המתאר את עולם החי בתקופת האדם הקדמון. המוזיאון נחנך ב-15.2.1962 במעמד פרופ' בנימין מזר מהאוניברסיטה העברית, פרופ' שטקליס, ראש העיר ונכבדים לאחר שהושקעו בבינו 155,000 ל"י. הטופוגרפיה התלולה של ואדי לוטם איפשרה הקמת מבנה ולו כניסות ממספר מפלסים: מסד צפוני, בגמר אבן פראית, במעין שלב ביניים בין הקרקע לבינוי המסודר; קומת קרקע חלקית, קומה נוספת, קומת הכניסה מהגשר ושתי קומות מעליה. המבנה נבנה כתיבה שלמה כמעט (למעט מגרעת קלה לכל גובה המבנה בפינה הדרום-מזרחית). כניסות נקבעו בדרום חזית מזרח לקומת הקרקע וממזרח החזית הדרומית – דרך גשר תצפית מקורה פרגולה. קומת המסד בחיפוי אבן פראית בכל החזיתות (צפון, מזרח ומערב), במעין שלב ביניים בין הקרקע לבינוי המסודר, בהשראה של הרוסטיקה באדריכלות הרנסאנס. בחמש הקומות שמעל המסד (קומת הקרקע וקומה 1-, קומת הכניסה הראשית ושתי הקומות מעליה) החזית הצפונית בגמר אבן בעיבוד טובה גולמני בנדבכים מסודרים, והמשכו במעין 'עיטוף' הפינות הצפוניות של חזיתות מזרח ומערב בהנחה משוננת של האבן, כמובן תוך שילוב סרגלים דקים בפינות. בחזיתות (למעט מזרח האטומה למעט כניסה נסתרת בבסיסה) נקבעו חלונות בפרופורציות זהות ובקווי גובה זהים. בקומות התחתונות בחזית צפון הותקנו בראשי החלונות קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבנים ובסרגלים דקים סביב הפתח. בקומות העליונות בראש החלון קורה בולטת מעט ממישור החזית, בחיתוך מלבני של הלבנים המרכיבות את ה'קשת'. חזיתות מזרח, מערב ודרום בגמר טיח מחוספס, שלכל היקפו חריצים בגובה אדני החלונות. לכל היקף המבנה בולט כרכוב דק מבטון חשוף, רמז לרעיון 'אמת החומר'. ברום החזית האטומה למזרח נקבע סמל העיר וכיתוב 'מכון ביואולוגי מוזיאון לטבע' באותיות מתכת בודדות ובפונט התואם את התקופה. ומעל הכניסה הראשית מדרום הכיתוב 'המוזיאון לפרהיסטוריה ע"ש משה שטקליס' (ארכיאולוג ומייסד המוסד) בשלוש שפות, גם כן באותיות מתכת בודדות ובפונט התואם את התקופה. גם לפרטים אלה משמעות בעיצוב המבנה.															
 פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה															

מדעי- טכנולוגי	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	אישיות	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	נופי	אדריכלי- פרטי פנים	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי - מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע
-------------------	------------------------------	--------	-----------------------------	------	-----------------------	--------------------	---------------------	--

מבנה חינוך בסגנון מודרני, שנבנה לטובת המכון הביולוגי הלימודי בגן האם.

בשנת 1957 הבשיל רעיון להקמת מוזיאון פרהיסטורי בשיתוף הסניף החיפאי של האגודה לחקר א"י ועתיקותיה והאוניברסיטה העברית. המוזיאון תוכנן על-ידי האדריכל מירון מירושלים, התכנון המדעי על-ידי פרופסור שטקליס והניהול הופקד בידי תמר יזרעאלי. על אחד הקירות צויר פרסקו ענק, המתאר את עולם החי בתקופת האדם הקדמון. המוזיאון נחנך ב-15.2.1962 במעמד פרופ' בנימין מזר מהאוניברסיטה העברית, פרופ' שטקליס, ראש העיר ונכבדים לאחר שהושקעו בבנינו 155,000 ל"י.

הטופוגרפיה התלולה של ואדי לוטם איפשרה הקמת מבנה ולו כניסות ממספר מפלסים: מסד צפוני, בגמר אבן פראית, במעין שלב ביניים בין הקרקע לבינוי המסודר; קומת קרקע חלקית, קומה נוספת, קומת הכניסה מהגשר ושתי קומות מעליה. המבנה נבנה כתיבה שלמה כמעט (למעט מגרעת קלה לכל גובה המבנה בפינה הדרום-מזרחית). כניסות נקבעו בדרום חזית מזרח לקומת הקרקע וממזרח החזית הדרומית – דרך גשר תצפית מקורה פרגולה. קומת המסד בחיפוי אבן פראית בכל החזיתות (צפון, מזרח ומערב), במעין שלב ביניים בין הקרקע לבינוי המסודר, בהשראה של הרוסטיקה באדריכלות הרנסאנס. בחמש הקומות שמעל המסד (קומת הקרקע וקומה 1-), קומת הכניסה הראשית ושתי הקומות מעליה) החזית הצפונית בגמר אבן בעיבוד טובה גולמני בנדבכים מסודרים, והמשכו במעין 'עייטוף' הפינות הצפוניות של חזיתות מזרח ומערב בהנחה משוננת של האבן, כמובן תוך שילוב סרגלים דקים בפינות. בחזיתות (למעט



מזרח האטומה למעט כניסה נסתרת בבסיסה) נקבעו חלונות בפרופורציות זהות ובקווי גובה זהים. בקומות התחתונות בחזית צפון הותקנו בראשי החלונות קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבנים ובסרגלים דקים סביב הפתח. בקומות העליונות בראש החלון קורה בולטת מעט ממישור החזית, בחיתוך מלבני של הלבנים המרכיבות את ה'קשת'. חזיתות מזרח, מערב ודרום בגמר טיח מחוספס, שלכל היקפו חריצים בגובה אדני החלונות.

לכל היקף המבנה בולט כרכוב דק מבטון חשוף, רמז לרעיון 'אמת החומר'. ברום החזית האטומה למזרח נקבע סמל העיר וכיתוב 'מכון ביאולוגי מוזיאון לטבע' באותיות מתכת בודדות ובפונט התואם את התקופה. ומעל הכניסה הראשית מדרום הכיתוב 'המוזיאון לפרהיסטוריה ע"ש משה שטקליס' (ארכיאולוג ומייסד המוסד) בשלוש שפות, גם כן באותיות מתכת בודדות ובפונט התואם את התקופה. גם לפרטים אלה משמעות בעיצוב המבנה.

למעלה: אולם המוזיאון הפרהיסטורי. על הקיר – פרסקו המתאר את עולם החי בתקופת האדם הקדמון.
ללא פרטי הצלם או תאריך. מקור: באדיבות אדר' גיא שחר, מחלקת השימור עיריית חיפה.

[1-2] מבנה המכון הביולוגי. ללא פרטי הצלם או תאריך. מקור: באדיבות אדר' גיא שחר, מחלקת השימור עיריית חיפה.

[1] חזית מזרח בנויה בשני מישורים בפאזה קלה בעומק כמטר אחד, אטומה ומחופה כולה טיח מחוספס בו חרוצים חריצים בגובה אדני החלונות. בפינה הימנית ניתן להבחין בשולי חיפוי האבן לכל גובה החזית הצפונית. ברום החזית סמל העיר וכיתוב 'מכון ביאולוגי מוזיאון לטבע'. בקומת המרתף כניסה מקורה גגון רעפים. חזית דרום הניצבת נראית בפרספקטיבה, אף היא בגמר טיח מחוספס. לכל רוחב שתי הקומות העליונות פעורים חלונות במקצב קבוע ובפרופורציות אנכיות. פתח רחב ממושקף קבוע במזרח קומת הכניסה (קומת הביניים של המבנה). הגישה לכניסה דרך מרפסת תצפית מגודרת במעקות פלדה, בה בנויה קולונדה בגמר אבן בעיבוד טובה וקירוי קל. בראש המבנה בולט כרכוב בגמר טיח.

[2] חזית צפון של המכון הביולוגי המבט מכיוון ואדי לוטם. החזית מחופה כולה אבן בעיבוד טובה גולמי בהדגשה של אדני החלונות וקורות עליונות. פרופורציות החלונות ומקצבם תואמים את הפתחים בחזית הדרומית. המופע הסימטרי של החזית מועצם באמצעות שני צינורות ניקוז הקבועים בצדי החזית. את החזית חותם הכרכוב ההיקפי, בגמר טיח.

צילומים

		מספר בסקר		55		מתחם		גן החיות [Q]		תיק בניין		לא נמצא					
		גוש		10812		חלקה		255		סגנון בניה		מודרני					
		כתובת		משרדי גן החיות הלימודי בגן האם (התשבי 126 א)										שנת הקמה		לא נמצא, ייתכן שלפני 1958	
		בעלים/זים מקורי		עיריית חיפה										שימוש מקורי		משרדים ותחזוקה	
		מתכנן/ אדריכל		לא נמצא מידע										שימוש נוכחי		משרדים ותחזוקה	
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי - מבניות		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- פרטי פנים		נופי		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		אישיות		תרבותי/ חברתי/ היסטורי		מדעי- טכנולוגי	
פירוט ערכים - אדריכלי, נוף, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		מבנה משרדי גן החיות וסככה תפעולית, הממוקם במעלה הגדה הצפונית של ואדי לוטם, בסמוך לכניסת שירות, ומהצד השני גובל בעיקולי מערכת השבילים. המבנה הוא וריאציה על מבנה פשוט בקירוי גג דו- שיפועי, בשילוב בין בנוי לפתוח. שני הנפחים בנויים בתכסית אורתוגונלית ומקורים בגגות קלים משופעים הנפגשים ברכס מעל חלל פתוח בתווך בין הגושים הבנויים, המשמש סככה תפעולית (לכלי הרכב הקלים בהם נעשה שימוש לתחזוקת הגן). בהתאם חזיתות דרום וצפון בנויות כטרפזים הנושאים את שיפועי הגג הקל. כל חזיתות שני הגושים הבנויים מחופות באבן נסורה בשילוב בליטות אופקיות מקומיות של שברי אבן. החיפוי מתכתב עם חיפוי האבן הטבעי ובכלל השימוש בחומרים טבעיים בשטח גן החיות. על חזית הכניסה למשרדים הותקן פסיפס 'למורים' מעשה ידי הלנה אלשי (Aleshy) משברי קרמיקה ובקבוקים. בתיקי הבנין שנבדקו לא נמצאו תכניות מקוריות של המבנה, אולם בתשריט חפ/987א' מופיע מדרום לכניסת השירות לגן מבנה המורכב משני מלבנים זעירים מקבילים, ייתכן שהמבנה האמור.															
		חפ/987א, שביל מקשר בין רח' התשבי והמכון הביולוגי, 1958.															
מקורות																	
צי לומים		[1] חזית אורך: אגף המשרדים במורד (בשמאל) והאגף התפעולי בדפנות טרפזיות התואמות את שיפועי הגג. [2-3] פסיפס למורים, מראה כולל ופרט. [4] חזית מערב של אגף המשרדים מדורגת.															



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שָק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	--------------	------------	---------	-----------------	----

מספר בסקר		56	מתחם	התשבי (הנשיא [M] דרום)	תיק בניין	375152		
גוש		10812	חלקה	253	סגנון בניה	טמפלרי		
כתובת		בית הפסטור שניידר (התשבי 130)						
בעלים/זים מקורי		פסטור מרטין שניידר						
מתכנן/אדריכל		לא ידוע						
ערכי קיים/לא-קיים/לא ידוע		אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי
		בית המגורים של פסטור (רועה רוחני) מרטין שניידר מסכסוניה. שניידר עם רעייתו מריה וילדיהם הגיע לחיפה בחודש מאי 1905 לבקשת יוהנס זייץ על מנת לייסד את הכרמלמסיון האוונגלי ולממש את חזון המיסיון בקרב יושבי הארץ היהודים והמוסלמים. בשנים הראשונות פעל במבנה מלון פרוס (לימים בית העלמה ניוטון / בית רוטשילד / בית הכט, שם התארח גם הגיאוגרף פון מולין). ב-1910 החליטה הנהלת המיסיון על הקמת בית הארחה חדש, שנחנך בשדרות הנשיא 101 בשנת 1911 (נהרס לצורך הקמת מגדלי פנורמה). בסמוך נבנה בית למגורי משפחת שניידר בגובה שלוש קומות על מרתף בקירוי גג רעפים, סביב ציר סימטריה ובשילוב אלמנטים קישוטיים דוגמת מסגור משונן (שטראבה), חלונות קשוחים וחלונות פחוסים קשתות, אשנב עגול. בשטח, בו נבנו מבני שירות ומגורים נוספים, נטע גן המיסיון גוטפריד מאיר את גן המיסיון וחורשת אורנים, שהעניקו למקום את שמו המקורי (גן הצנובר ושדרות הצנובר). בבית – שעבר לידי האפוסטרופוס לכנסי גרמנים – שוכנו דיירים (ייתכן שניצולי שואה) פעלו במהלך השנים מסעדות ('המועדון', 'Hung Sing') עד לנטישתו לשנים ארוכות. לפי תכניות חפ/1530 ו-חפ/1530א' – בשנות ה-70 נערכו נסיונות להקים בית מלון בחלקה. בשנת 2005 נדחתה בקשת הבעלים עו"ד יוסף לוי להרוס את המבנה, ובשנת 2016 שופץ למלון בוטיק תוך שינויים במפלס הקרקע באופן בלתי הפיך וגריעת פרטים מקוריים מרהיבים שהיו ואינם.						
מקורות		איזלר איל י. (1998). קווים לדמותו של מיסיון הכרמל (1904-1939). בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן. בן-ארצי, יוסי. (2004). להפוך מדבר לכרמל, התהוות הכרמל כמרחב נבדל בעיר מעורבת 1918-1948. הוצאת מאגנס. עמ' 101. חפ/1530, בית מלון ברחוב התשבי, 1972; חפ/1530א', בית מלון התשבי, 1976.						



[2]



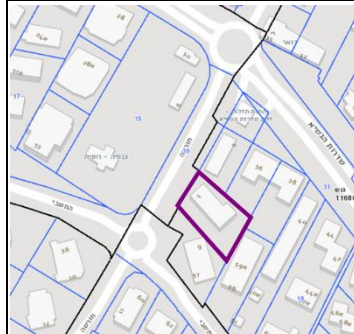
[1]

[1,2] החזית ומרפסת בניה בכל שטח החצר הקדמית בשנת 2020.

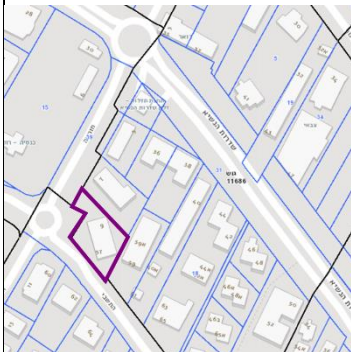
[3-11] צילומים: אדריכלית נעה שק, 2004.

[3] החזית הקדמית מוסתרת בשרך. פיתוח השטח אמנם זר לסגנון המקורי, אבל תוך שמירה על מפלס הקרקע.

[4] החזית האחורית הצופה לגן האם. [5] קלר, מרתף מוגבה, מעליו תוספת חצי משושה לחדר ובראשה מרפסת משושה. [6-7] מרפסת מרהיבה בשילוב פרזול ופרטים מעודנים. [8] משקוף ופרזול, ו[9] פרט הפרזול. [10] משקוף פנימי עם פרטים מעודנים בהשראת סגנון אר נוב. [11] ריצוף באריחים מאוירים בדוגמא פלורלית.					
[4] [3] [7] [6] [5] [10] [9] [8] [11]					
סקר	שימור	עורכת הסקר	אדרי' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020 (נדון בועדת שימור 01 מתאריך 14.11.1991)
לכרמל הצפוני	שימור	הסקר	הסקר	דרגת שימור	א' בסקר

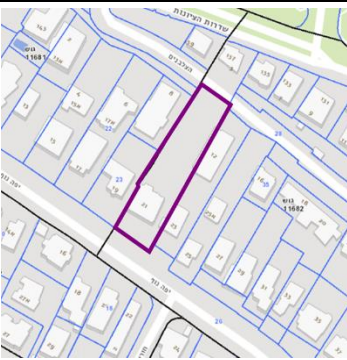
מספר בסקר		57	מתחם	ככר חורשה [01]		תיק בניין		350421			
גוש		11686	חלקה	13		סגנון בניה		בינלאומי			
כתובת		חורשה 7 (בית ד"ר חסקל)			שנת הקמה		1936				
בעלים/זים מקורי		ד"ר חֲסָקֶל			שימוש מקורי		מגורים				
מתכנן/אדריכל		מקס לב			שימוש נוכחי		מגורים				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי		
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		בית דירות שתכנן האדריכל מקס לב עבור ד"ר חֲסָקֶל לרוחב מגרש טרפזי, בעורך בית הנחושת בצומת התשב' / חורשה. המבנה מתאפיין בקוויות אורתוגונליות של הנפחים והפרטים, בשילוב נגיעות גליליות בפרטי הכניסה ופיתוח השטח.									
		המבנה תוכנן כשהוא מדורג לכיוון רחוב חורשה, כך שבמעברו קומת קרקע חלקית (ואליה כניסה ישירה), וכשקומת הגג חלקית ובנויה רק במזרח (בתקופה מאוחרת נבנה גם חלק מהגג המערבי, בנסיגה שאינה תואמת את התכסית המקורית). בחזית הצפונית נבנה בציר הסימטריה לכאורה נפח בולט, כמו תלוי, מעל הכניסה הראשית למבנה, ובמזרח - מרפסת עמידה שבסיסה קשות.									
צילומים		מרפסות סרט פתוחות שהופנו לחזית הרחבה לככר חורשה ולרחוב חורשה נסגרו בסגירות אקרציות. פיתוח השטח המרהיב ורחבת הכניסה המשלבים קוויות אורתוגונליות בפינות ונגיעות גליליות השתמרו היטב.									
		המבנה הינו חלק מדופן ככר חורשה, מקבץ מבנים ופיתוח שטח המשקפים את רוח הכרמל הצפוני.									
		[1-3] חזיתות מההיתר המקורי למבנה, מתיק בנין 350421:									
		[1] חזית דרום-מערב לככר חורשה.									
		[2] חזית צפון-מזרח, במרכז כניסה בולטת במישור ובגובה, ורחבה מודגשת באדניות ומדרגות בשילוב אורתוגונלי וגלילי.									
		[3] החזית הצדית לרחוב חורשה בצפון-מערב, בקדמתה אגף תלת-קומתי במפלס הרחוב ובעומקה דירה יחידה במקור במזרח התכסית.									
		[4] מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח על החזית העורפית לככר חורשה, לאחר סגירת מרפסות סרט.									
		[5] העפלה בטופוגרפיה הבנויה. גרם המדרגות החיצוני תחום באדניות מאסיביות הבנויים קירות מקבילים ישרים, בסיומות גליליות ובגמר טיח.									
		[6] מבט ממפלס הכניסה למדרגות לצפון-מערב, לעבר אדנית מאסיבית בדרום וקיר תמך בנוי בצפון.									
		[7] הכניסה המרשימה למבנה, דרך גרם מדרגות מתכנסות בתכסית גלילית, שמצדיו אדניות בנויות מעוגלות פינות, אל פתח רחב בחלוקות גיאומטריות ומעל המדרגות – מרחף אלמנט המדרגות כגגון.									

[1] [2] [3] [4]
 סקר שימור עורכת הסקר אדר' נעה שק תאריך הסקר 06.2020 (נדון בועדת שימור 09 מתאריך 14.09.1998) דרגת בסקר שימור 'א'

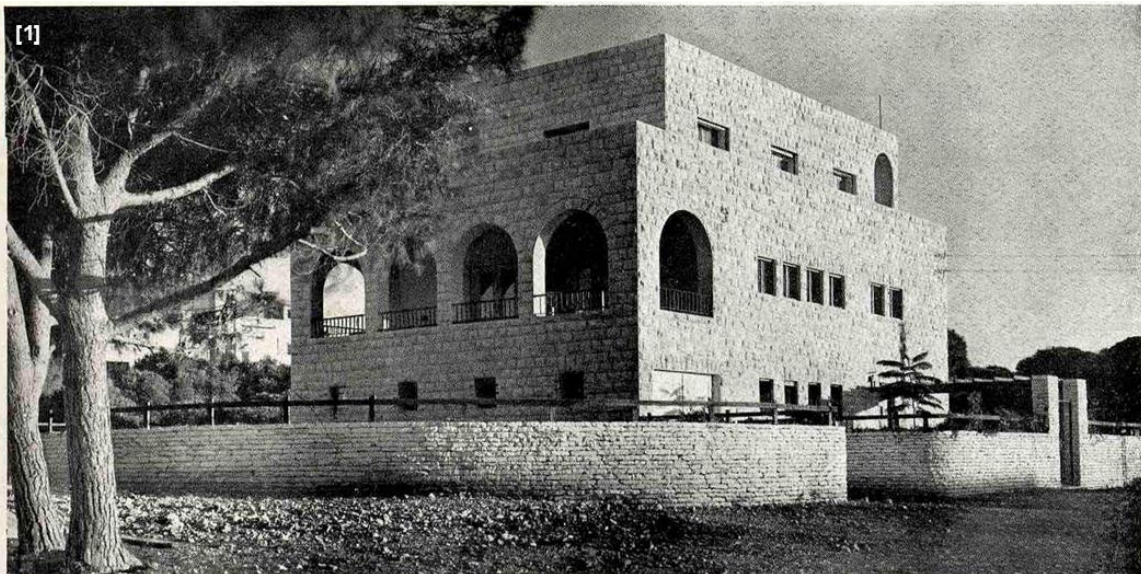
	344708 374040	תיק בניין	ככר חורשה [01]		מתחם	58	מספר בסקר	
	בניה מתועשת	סגנון בניה	180	חלקה	10813	גוש		
			14		11686			
	1934	שנת הקמה	חורשה 9 / התשבי 57					כתובת
מגורים	שימוש מקורי	אלפרד גרונדמן					בעלים/זם מקורי	
מגורים	שימוש נוכחי	וולטר גרופיוס (Walter Gropius) אדריכל מקומי י. הרכובא					מתכנן/ אדריכל	
מדעי-טכנולוגי	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	אישיות	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	נופי	אדריכלי- פרטי פנים	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי - מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע
מבנה מתועש מדגם שיצר במפעל הנחושת הירש (Hirsch Kupfer) בגרמניה כמבנה מוכן במעין ערכה להרכבה בשטח. על אף המראה הקולוניאלי והשמרני לכאורה, הבא לדמות בניה בקורות עץ בקירוי גג מרובה שיפועים, במערך סימטרי, הרי שהמבנה – אחד ממספר טיפוסים מבנים בתכנון האדריכל וולטר גרופיוס, מייסד בית הספר באוהאוס ומהמובילים באדריכלי הסגנון הבינלאומי באדריכלות - הינו פורץ דרך בחדשנות ובחיבור בין התיעוש לעולם הבניה. הבתים כללו 'ערכת הרכבה' של אלמנטים מוכנים מראש במספר גדלים, כשכל אלמנט הורכב על מסגרת עץ ודפנות מתכת, כשבין שכבת החוץ והפנים צמר סלעים לבידוד. הערכה כללה ממתג תאורה ועד כיסוי לגג, והכילה את המבנה השלם (למעט המסד וככל הנראה גם הריצוף). המבנים הורכבו על בסיס – מסד בהתאם לאופי הטופוגרפיה. המבנה וכעשרה מבנים דומים הובלו לפלשתינה בדרך הים במסגרת הסכמי ההעברה שנחתמו בין הסוכנות היהודית לממשלה הנאצית בשנת 1933, ואשר הסכמי ההעברה היוו קרש הצלה להוצאת ממון וסחורות מגרמניה אל פלשתינה - ששלטונותיה היתנו עליה בקיום הון. המבנה הורכב באתר בשנת 1934 בהשגחת האדריכל בר-כוכבא (לפי היתר הבניה), בשתי קומות בגמר נחושת מעל מסד נמוך ובקירוי גג ארבע-שיפועי בו שולבו פתחי אוורור, אף הוא חלק מערכת ההרכבה (למעט מסד הבטון המזוין כמובן). בין השנים 1934-1937 הושכר הבית לזוג רופאי הילדים דוקטור גרטורד (לבית גינצבורגר) ודוקטור וילהלם מנסבכר, שעלו לארץ מברלין במאי 1933 עם בתם חוה ואליהם הצטרפה אמה של הגברת מנסבכר, שעלתה לארץ מדרדן בשנת 1934. לצד מגורי המשפחה והמטפלות, פעלו בבית הפרקטיקה הפרטית של וילהלם ומעון -פנימיה לילדי האליטה של הישוב העברי, שניהלה גרטורד. למבנה - אחד מארבעה שנותרו בארץ (פריט נוסף ממוקם ברחוב דה וינצ'י, והסמיכות הגיאוגרפית אף מעצימה את חשיבותו של כל אחד מהפריטים בפני עצמו וכחלק מצמד) - ערך טכנולוגי יוצא דופן בתולדות הבניה המתועשת בעולם, ערך היסטורי יוצא דופן ברמה הלאומית וברמה המקומית כחלק מתולדות העליה החמישית בחיפה, וכן ערך כנקודת ציון גיאוגרפית ואורבנית בחיפה ובכרמל. מיקום המבנה בזוית לכיכר מאפשר פרספקטיבה רחבה שלו מרחוב התשבי. המבנה הינו חלק ממרחב בנוי ונופי שבו מבנים במנעד סגנונות בניה אופייניים למאה ה-20 ואילך.								פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה
Gilbert Herbert. (1980). Gropius, Hirsch & the Saga of the Copper Houses. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion - Israel Institute of Technology. מנסבכר-גונן חוה. ילידת 1931, התגוררה בבית הנחושת בשנים 1934-1937. ראיון בביתה ברחוב קלר ביום 14.4.2011 וראיון טלפוני ביום 10.12.2019. מנסבכר-שמואלביץ יהודית. ילידת סוף 1935, התגוררה בבית הנחושת מהולדתה ועד שנת 1937. ראיון טלפוני ביום 10.12.2019. אצ"מ.								מקורות
[1] הבנין לקראת השלמתו. אצ"מ פריט PHO\1358239. צלם צבי אורון (ארושקעס) במסגרת סיור עיתונאים על הר הכרמל בתאריך 5.6.1935. [2] זוית דומה בצילום משנת 2004.								צילומים



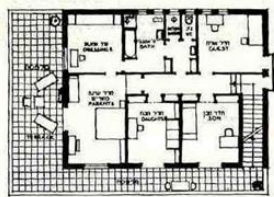
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

	מספר בסקר		59		מתחם		יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]		תיק בניין		572243						
	גוש		10813		חלקה		155		סגנון בניה		מודרני						
			11682				1										
	כתובת		יפה נוף 21														
	בעלים/זים מקורי		א. וינוגרדסקי - צ. קופל														
מתכנן/אדריכל		ד"ר ניסן מסלובטי															
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע		אדריכלי - מבניות		אדריכלי-חזיתות		אדריכלי-פרטי פנים		נופי		מרקמי/עירוני/סביבתי		אישיות		תרבותי/חברתי/היסטורי		מדעי-טכנולוגי	
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		בית דירות דו-קומתי לרחוב ותלת קומתי על מסד למדרון, שנבנה בשילוב בין מודרנה למסורת בניה בפרטים ובחומרים. במעטפת המבנה בגמר נדבכי אבן בעיבוד טובה, נפערו פתחים שטוחי קשתות דו-נדבכיות בחיתוך טרפזי של האבנים. המבנה הוקם סביב חדר מדרגות פנימי, מודגש באמצעות עיבוד אבן ייחודי ושונה מהמעטפת, סדרה של ארבעה חלונות/ חריצים אנכיים ואף קשת שטוחה בחיתוך טרפזי בראשם. קירוי המבנה בגג משופע נגזר מהנחיות הבינוי של העיריה בדופן המגרש לרחוב יפה נוף גדר אבן הבנויה בנדבכים נמוכים בשילוב גדר חיה ובקדמת המגרש שביל אבן מגונן ועצים. פיתוח השטח הינו חלק ממכלול מתחם לשימור רחוב יפה נוף.															
מקורות		-															
צילומים		[1] החזית הראשית לרחוב יפה נוף, בנויה במערך סימטרי.המבנה השתמר היטב, כולל המעטפת, המרפסות הפתוחות, פרזול, פיתוח השטח.															
		[2] פרט מרפסת. המעקה מורכב מנדבכים בנויים בעיבוד טובה, נדבך בעיבוד שטוח (זהה לעיבוד האבן בדופן חדר המדרגות) בנסיגה מהמעטפת ומעליו פרזול מורכב.															
		[3] גדר האבן בשילוב גדר חיה בדופן הרחוב.															

[8] חזית מערב לרחוב חורשה בשנת 2020. סגירת המרפסת בקומה ב' לפי מתאר קומה א' נעשתה בתריסים ארעיים, על החזית הותקנו מגזנים ולכל רוחב החזית גגוני רעפים זר לרוח המבנה ולסדר המקורי שלו. [9] פרט גדר האבן בדופן רחוב חורשה. פתח רחב לחנית רכב, נבנה תוך עיקול הגדר. השער המאסיבי אינו מקורי (לפי הצילום ההיסטורי).	
--	--



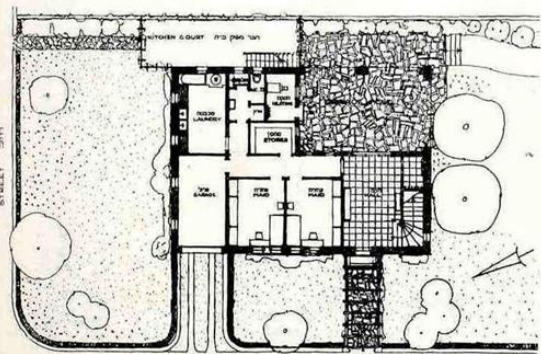
RESIDENCE OF MR K., MT. CARMEL, HAIFA
ARIEH SHARON



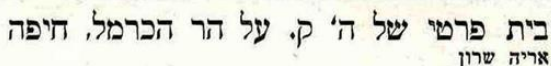
Second Floor



First Floor

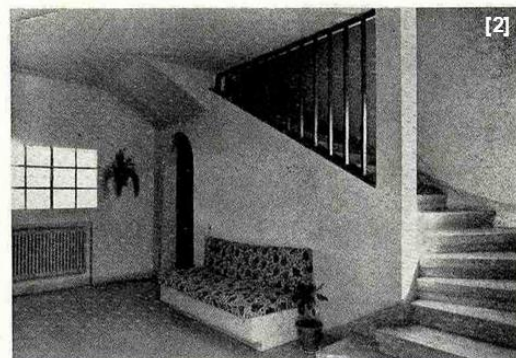


Ground Floor

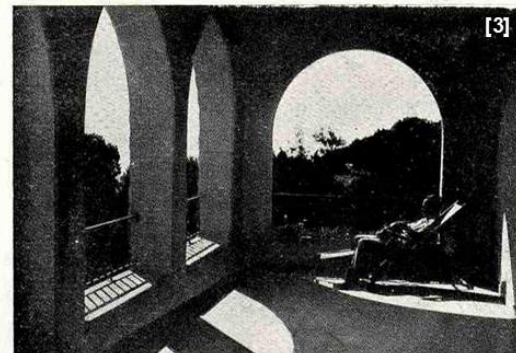


היות נמצא בשטח עליון של הכרמל, כמרחק כמה עשרות מטרים מחתלתל הדקור לצד העיר המצרית. קומת הדורר הועלתה כפי לקוים הקרקע – כדי לשתף אתר המבט על הנהר עני הרמון, החרדום ופתיחת ה"גולות" על דלתות הצד, בשעה שתאחזים ביוז התיאצני קנינים הנם – רק עם שמוחו לאורורו וזכורו, וקומפוסרים ביוז האדקדוק הנהיגות הליטות הקטנים בתור הגוש המפוצ המבני אבניזימים – ויצרים את תחם החי של חיות הבה.

תנתיים במסוה, נשנים סגורים, מתחם עם תפקיד ברור, בלי כל משחק דקור – היות זה מה שאנו חוששים לטוב ביכולי אמצע.



Entrance Hall



Terrace

ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------

	362655	תיק בניין	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	מתחם	60	מספר בסקר
	בינלאומי מקומי	סגנון בניה	24	חלקה	10813	גוש
	1936	שנת הקמה	יפה נוף 24 / חורשה 1 (בית קופרמן)		כתובת	
	מגורים	שימוש מקורי	ד"ר היינריך קופרמן (Kupferman)		בעלים/זם מקורי	
	דיוור מוגן	שימוש נוכחי	אריה שרון		מתכנן/אדריכל	

ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
--	---------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------------------

וילה למגורים. כתיאור האדריכל אריה שרון עצמו או אחד מכותבי מגזין האדריכלות 'הבנין', הבנין התאפיין ב"תכנית בטוחה, גושים סגורים, פתחים עם תפקיד ברור, בלי כל משחק דקורטיבי, וזה מה שאנו חושבים לטוב בשביל ארצנו". יחד עם זאת - גמר האבן בעיבוד טובה גולמני (בשילוב לוג'יה מקורת קשתות) אינו אופייני לאדריכלות המוכרת של אריה שרון והוכתב ככל הנראה מתנאי עיריית חיפה לבניה ברחובות פנורמה והצנובר (פחות סביר שלקוח בעל טעם שמרני פנה דווקא לשרון המודרניסט). גם במבנה זה עבודת האבן מפורטת כוללת קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבנים.

ברשומות צה"ליות הוזכר בית קופמן ברחוב חורשה, ככל הנראה הכוונה למבנה זה, כחלק מאזור הבטחון ששימש את הצבא הבריטי בשלהי המנדט, נמצא ריק עם עזיבתם והופקע לטובת חטיבה 2 (כרמלי).

בשנים 1956-1957 הוסב בית המגורים לבית חולים כולל שינויים מינוריים בתכנון האדריכל אלכסנדר שטרן עבור חברת נווה ישע בע"מ בבעלות ד"ר א. טיכו. בשנת 1964 תכנן המהנדס מנחם משקיף את 'השלמת' המבנה לנפח תיבה שלמה על-ידי בניה בקומה ב' במתאר קומה א', תוך שמירה על מקצב פתחי קומה א'. הצעה משנת 1975 להרחבת המבנה דרומה על חשבון החצר, בתכנון האדריכל מ. ברנבוים ועבור בית חולים יפה נוף בע"מ תחת בעלות ד"ר א. טיכו - לא יצאה לפועל.

למבנה ערך אדריכלי, היסטורי ונופי כחלק מהמרקם הבנוי, האנושי והנטוע בכרמל הצפוני ובשדרות הנשיא בפרט, במנעד סגנונות אדריכליים ובאיכות אדריכלית יוצאת דופן.

מגזין 'הבנין', חוברת 2 בנושא וילות וגנים, נובמבר 1937, עמ' 26. 'מוצג א' לדו"ח של הועדה לבירור דיור ושיכון צבאי בחיפה' מנובמבר 1948. ארכיון צה"ל, תיק 26-274.	מקורות
--	----------------------



[7]



[8]



[9]

[1-7] בית קופרמן במגזין הבנין 1937.

[1] מבט מצפון לדרום על קרן הרחובות חורשה (מימין) ויפה נוף (בשמאל). הלוג'יה בקומה א' עודנה פתוחה, ומעליה מרפסת פתוחה בביניו נסוג של קומה ב'. בהיקף המגרש גדר אבן מיחידות מלבניות נמוכות מסודרות בנדבכים, ופרזול אוורירי מעליה. בהינתן המגרש הפינתי, גם הגדר מתעקלת בקרן הרחובות. שער פעור בין שני עמודים ברחוב חורשה.

[2] חלל מדרגות הפנים.

[3] מבט בתוך חלל הלוג'יה הפתוחה, ממערב למזרח, ומעקה דק מפרזול בין הקשתות.

[4-6] תכנית קומות הקרקע, ראשונה ושניה בהתאמה.

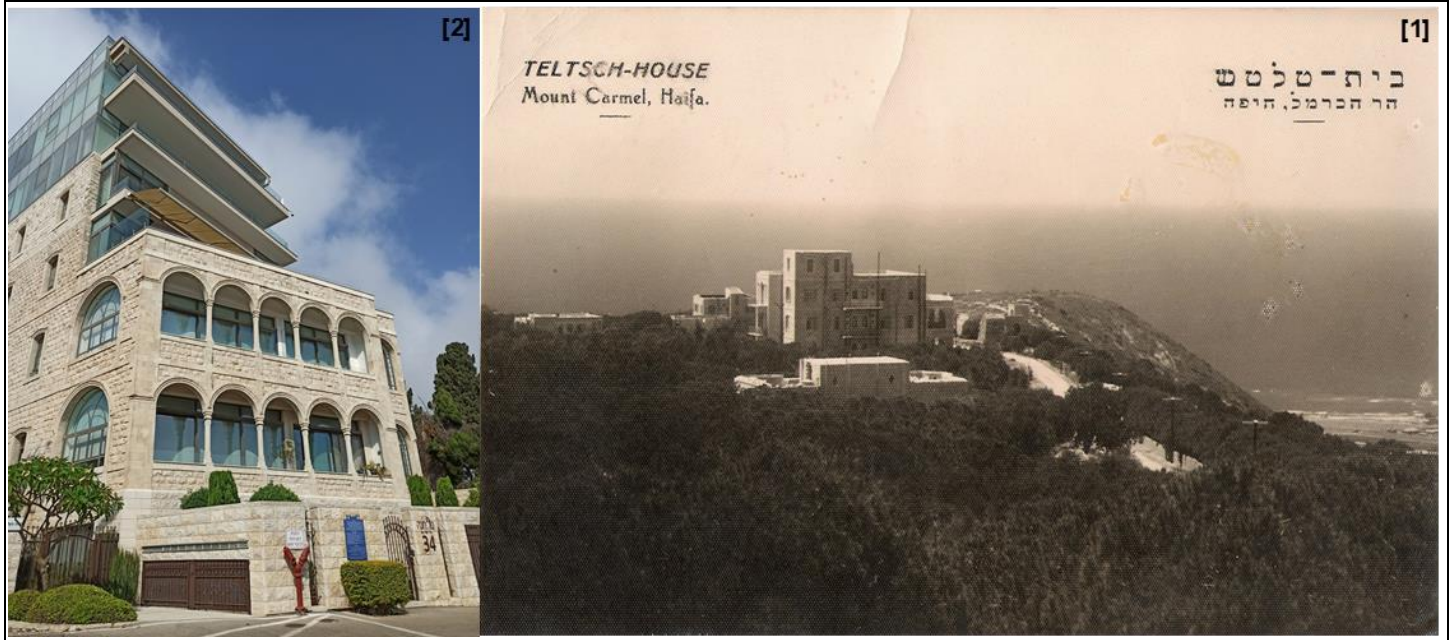
[7] החזית הצפונית לרחוב יפה נוף בשנת 2020, לאחר הרחבת קומה ב' במתאר קומה א' ועל-פי מקצב הקשתות הפתוחות שנסגרו.

מספר בסקר	61	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	תיק בניין	582373
גוש	11682	חלקה	5	סגנון בניה	אקלקטי
כתובת	יפה נוף 25				
בעלים/זים מקורי	ארנולד ומרתה רונטל				
מתכנן/אדריכל	פרופסור אלכסנדר ברוולד				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	וילה אותה תכנן עבור ארנולד ומרתה רונטל, בנקאי מברסלאו, האדריכל אלכסנדר ברוולד בסגנון אקלקטי, במאסה מדורגת בנפחים במעין 'טופוגרפיה' בנויה. בולט במבנה השילוב האופייני לאדריכלות של ברוולד בפתחים מחודדי קשתות וחיפוי המעטפת באבן סיד בעיבוד טובה ובהקפדה על נדבכים זהים בגובהם, בשילוב קלאסיציסטי של כרכוב דק העובר ברום המבנה לכל היקפו. ד"ר אלי לירן הביא ציטוט ממאמר שפרסם האדריכל אודות המבנה, בו ציין בין היתר את החידוש הטכנולוגי שהוכנס במבנה, ככל הנראה לראשונה בארץ, של תריסים הנפתחים ומוגפים מבפנים ללא הצורך בפתיחה וסגירה של החלונות עצמם (אם כי בצילום ההיסטורי נראה שפתיחת התריסים היתה כלפי חוץ). פרט נוסף הוא התכנון הכולל של המבנה עד לעיצוב החלונות והפרטים. הכניסה לבית נקבעה דרך קולונדת עמודים במתאר ה'משלים' את הנפח הקדמי לקו הנפח האחורי, בשילוב פרגולה על תושבות זיזיות מקוריות. בגבול המגרש גדר מנדבכי אבן גיר, שהמאסה הבנויה שלה נמוכה ואותה משלימים עמודי אבן המשכיים לגדר ברוחב ובעיבוד וביניהם פרזול בשילוב גדר חיה. במערב המגרש בולטת הנוכחות הורטיקלית של דקלי וושינגטוניה וברושים בגבול המגרש. הזוג רונטל עלו לארץ בשנת 1927 לערך, לאחר שפקדה אותם טרגדיה, כשבני עוולה מתנועת הנוער ההיטלראי (היטלר יוגנד) רגמו למוות את בנם היחיד מרטין. בחיפה התיידדו עם קבוצת עולי גרמניה (בין היתר עם הצייר הרמן שטרוק). הזוג תרם כספים להקמת מוסדות בריאות וחינוך חשובים למען הקהילה היהודית בעיר: בתרומתם נבנתה מחלקת הגברים בבית ההבראה על-שם בורוכוב בכרמל על-שם הבן מרטין (אבן הפינה הונחה בל"ג בעומר 1926); סניף קופת חולים בהדר הכרמל (ברחוב סירקין) ובית אבות. בשנות ה-30 הוקמו בתרומתם כיתות גן לילדי העדה הספרדית ברחובות השומר ואחד העם בהדר הכרמל, צמד שתי כיתות (שפעלו לפחות עד קום המדינה) על-שם מרתה רונטל ושתיים נוספות לאחר מות ארנולד ממחלה קצרה והוא בן 56 בלבד. שני בני הזוג קבורים בבית הקברות הישן בדרך יפו. בית המגורים שימש בשנות ה-40 מועדון קצינים ובשנות ה-50 נרכש על-ידי אייבי פטרסון (אמה של לורנה וינגייט אלמנת אורד וינגייט) שהתגוררה בו תקופה קצרה ומכרה אותו למשפחת אלישר. המבנה, פיתוח השטח וההיסטוריה של המקום הינם נדבכים בנוף התרבות בכרמל הצפוני.				
	עזבון האדריכל בנימין צ'לנוב, באדיבות יחיאל צ'לנוב ותלמה לזין לבית צ'לנוב. לירן אלי ד"ר. (2006). בעקבות בנייני הארכיטקט אלכסנדר ברוולד בחיפה. חיפה, גליון 4. שרון רותי, נכדת לנה צ'לנר, שאמה ברטה זיידל היתה אחות של ארנולד רונטל. ראיון 11.11.2022. 'בית ההבראה על הכרמל' הארץ 26.4.1926 עמ' 1; 'מר רונטל מת'. דאר היום 26.12.1932 עמ' 4; 'המרפאה בחיפה'. דבר 14.11.1933 עמ' 11; 'מועצת העדה הספרדית - בעבודתה'. הארץ 8.6.1942 עמ' 2; 'סימני התעוררות בחיי העדה הספרדית בחיפה'. הד המזרח 10.6.1942 עמ' 19; 'בגני העדה' הד המזרח 15.3.1946 עמ' 15; ברכות לנישואים. הצפה 10.6.1949 עמ' 8.				



בעמוד זה: בית רונטל בתחריט של הרמן שטרוק. באדיבות רותי שרון, נכדת אחותו של ארנולד רונטל. [1] בית רונטל לאחר השלמתו, בצילום מעזבון האדריכל בנימין צ'לנוב, במבט ממדרון ההר. [2] מראה המבנה מהרחוב: בגבול המגרש גדר מנדבכי אבן גיר, שהמאסה הבנויה שלה נמוכה ואותה משלימים עמודי אבן המשכיים לגדר ברוחב ובעיבוד וביניהם פרזול בשילוב גדר חיה. במערב המגרש בולטת הנוכחות הורטיקלית של דקלי וושינגטוניה וברושים בגבול המגרש. [3] מבט עלי ממערב למזרח כל המאסה המדורגת בנפחים ועל העצים בגדול המערבי של המגרש. [4] פרטי תושבת הפרגולה, כרכוב הגג וניקוזו בפינה הדרום-מזרחית. [5] שער הכניסה קבוע בין צמד עמודים בחתך רבוע, שבראש כל אחד מהם כותרת פירמידאלית. [6] פתח מחודד קשת בחזית הראשית לרחוב, בו קבוע חלון דו-כנפי ומעליו חלון קיפ, בחלוקה אלגנטית של הזיגוג בעבודת כפיסי עץ.	צילומים
---	---------

							
							
							
א'	דרגת שימור בסקר	08.2020 (אושר בועדת שימור 04 מתאריך 4.6.2001)	תאריך הסקר	אדרי' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני	סקר



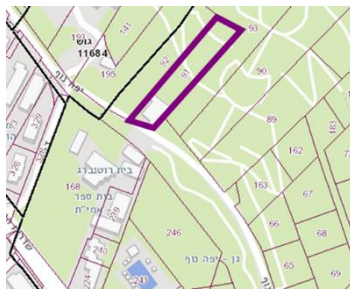
סקר שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020 (אושר בועדת שימור 09 מתאריך 14.9.1998)	דרגת שימור בסקר	ב'
-----------	------------	-------------	------------	--	-----------------	----

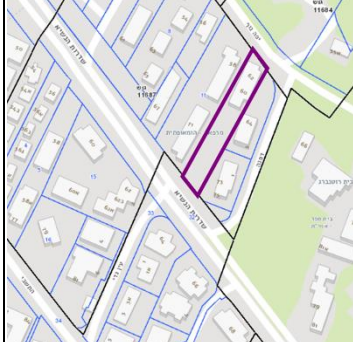
	20060378		תיק בניין		יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]		מתחם		62		מספר בסקר
	ערבי		סגנון בניה		34		חלקה		11686		גוש
					88				10813		
	בין 1923-1928		שנת הקמה		יפה נוף 34 (בית עזיז מיקאתי / מלון הרצליה / פנסיון טלטש / בית המילואים)						
מגורים		שימוש מקורי		אפנדי עזיז מיקאתי							בעלים/זים מקורי
מגורים		שימוש נוכחי									מתכנן/אדריכל
מדעי-טכנולוגי	תרבותי/חברתי/היסטורי	אישיות	מרקמי/עירוני/סביבתי	נופי	אדריכלי-פרטי פנים	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי - מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע			
בשנת 2005 נערך למבנה תיק תיעוד על-ידי אדריכלית פארה גולדמן, ולפי בדיקתה, המבנה הוקם בשנות ה-20 (בין 1923-1928) על-ידי אפנדי עזיז מיקתאי – סוחר ובעל עסקים ערבי מהעדה המוסלמית. את המגרש הכפול, אדמת מירי עם עצים, רכש כשתי חלקות מידי יוהאנס רוף (החלקה המערבית) וגיאורג אהמאן (החלקה המזרחית), בני העדה הטמפלרית. תחילה נבנתה וילה מפוארת (לפי ג'וני מנסור), ככל הנראה בקומה אחת מעל מרתף חלקי ובשנת 1928 הוכשר המבנה למלון הרצליה של הלוי-אפשטיין, שהעתיקה למבנה זה את הפעילות המלון (שראשיתו בעיר) מבנה 'אורנים' ברחובות קלר / הברושים בכרמל. לכל המאוחר בשנת 1932 הושלם הבנין לגובה שלוש קומות בגג שטוח. בשנים 1932-1936 פעל במבנה פנסיון טלטש. גולדמן ציינה כי "גם תחת הנהלת מלון הרצליה וגם תחת הנהלת פנסיון טלטש היה המבנה מפורסם כבית המלון האיכותי ביותר על הכרמל וככזה זכה למגוון אורחים רמי מעלה". לפי גולדמן הצבא הבריטי השתמש במבנה ככל הנראה משנת 1936, ובשנת 1948 נכנס אליו צה"ל – כרכוש האפוטרופוס על נכסי נפקדים ובהמשך תחת רשות הפיתוח. המבנה הוקם בצפון חלקת אורך, בנקודה המשקיפה על כל מפרץ חיפה, ובהתאם נקבעו בצפון מרפסות רחבות ידיים. הבינוי התלת-קומתי על מרתף חלקי נערך כשהקומה השלישית נסוגה. באין תכניות מקוריות בתיק הבנין ובהנתן חומר חלקי במסמכי הטאבו, גולדמן העלתה השערה מבוססת על בחינת המבנה, כי המבנה הוקם בשלבי בניה אחדים, שהראשון בהם בן קומה אחת על מרתף חלקי כוילה למגורי המשפחה, קומה נוספת הוקמה לא יאוחר משנת 1928, ועד 1932 הושלם היקפו המקורי – לפני תוספת קומות על-ידי חברת אלון גלובל בשנות ה-2000 ושיפוצו תחת המיתוג 'בית חנה'. המבנה הינו חלק מנוף תרבות הכרמל הצפוני הודות לערכים שנותרו - אדריכלי, היסטורי ועירוני.											פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה
גולדמן פארה. (2006). תיק תיעוד בית המילואים. נערך עבור אלון גלובל בע"מ.											מקורות
[1] בית טלטש בגלוייה מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. ללא תאריך, כנראה בין השנים 1932-1936. [2] החזית הראשית ומעליה תוספת שלוש קומות.											צילומים



ב'	דרגת שימור בסקר	08.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------

	321956	תיק בניין	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]		מתחם	63	מספר בסקר		
	אקלקטי	סגנון בניה	9		חלקה	11687	גוש		
	בין כנראה 1927-1932	שנת הקמה	יפה נוף 56					כתובת	
	מגורים	שימוש מקורי	סובחי אפנדי עווידה (Subhe effindi) (Aweida)					בעלים/זים מקורי	
	מגורים	שימוש נוכחי						מתכנן/אדריכל	
מדעי-טכנולוגי	תרבותי/חברתי/היסטורי	אישיות	מרקמי/עירוני/סביבתי	נופי	אדריכלי-פרטי פנים	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי - מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	
בית אבן מרהיב בתכסיתו, בפרטי הבנין ופיתוח השטח, שתכניתו המקורית לא מצאו ובהתאם זהות המתכנן המקורי נותרה עלומה. ההיתר המוקדם מלמד כי בשנת 1932 היה המבנה קיים, ונוסף לו חדר על הגג בתכנון האדריכל הטמפלרי קרל רוף ובביצוע מחמד בלול (Mhammad Baloul). הבית נבנה בחלקה הצפוני של חלקת אורך בין רחוב יפה נוף בצפון-מזרח לשדרות הנשיא בדרום, וככל הנראה קדם לו בית שיוצר (נבנה בשנת 1925 לערך במסגרת הקמת ההתיישבות של חסידי גור על ההר בתכנון האדריכל ברוולד). החזיתות הארוכות של המבנה נבנו בטיפולוגיה האופיינית לכרמל הצפוני, בקווים מקבילים לחלקת האורך, כשלחזית הקדמית נוסף חלל בתכסית משושה בהתרחבות הטרפזית שנותרה בקדמת המגרש. המבנה נבנה בגמר אבן סיד במגוון עיבודי אבן: טובזה גולמני במסד, תלטיש מינורי נסוג מעט מהטובה מעל המסד ומסמסם שטוח כמעט במשקופים. במבנה בהשפעה אקלקטית שולבו מאפיינים קלאסיציסטיים דוגמת אבני ראשה בפיתוח קלאסיציסטי בראשי הפתחים בחזית הראשית, כותרות בפתח הכניסה בחזית המזרחית, פילסטרים (עמודים מודבקים). בקדמת המבנה ובשוליה לצדדים נותרה מרפסת בקומה העליונה, תחומה במעקה הקיר, בשילוב אשנבים מעוינים. אלמנט מעוינים קישוטי בלבד נקבע כשקעים מתחת לגובה החלונות בחזית הראשית. בפתחים נותרו חלונות העץ המקוריים בחלוקה לחלון דו-כנפי, קיפ וקבוע עליון. בהיקף המגרש חומת אבן בנדבכים מסודרים, במזרח חומת אבן דִּבֵּשׁ ובשטחו קירות תמך ומדרגות מסותתות, עצי ברוש צריפי לסימון גבול. פיתוח השטח הינו חלק ממכלול מתחם לשימור רחוב יפה נוף.									פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה
מפת חיפה גליון 14-24, 1927.									מקורות
[1] מבט ממזרח למערב על החזית הצפונית והחזית המזרחית הצדדית. בקדמת המבנה בולטת מרפסת בתכסית משושה שלכל רוחב פאותיה פתחים קשורים במשקוף משותף, בראש כל קשת אבן ראשה בפיתוח קלאסיציסטי. בפתחים נותרו חלונות העץ המקוריים בחלוקה לחלון דו-כנפי, קיפ וקבוע עליון. כותרת דומה נקבעה גם בראש הפתח המלבני במזרח החזית הראשית (אך לא בפתחי החלונות בחזיתות הצדיות). בקדמת המבנה מרפסת תחומה במעקה הקיר, בשילוב אשנבים מעוינים. אלמנט מעוינים קישוטי בלבד נקבע כשקעים מתחת לגובה החלונות. [2] בגבול המערבי של המגרש שורת עצי ברוש בטיפולוגיה אופיינית לסימון גבול המגרש ועצים נוספים שהינם חלק מנוף התרבות בכרמל הצפוני. [3] החזית המזרחית בגמר אבן בעיבוד תלטיש בנדבכים בגבהים משתנים. [4] בחזית הראשית נעשה שימוש במספר אופני עיבוד אבן: טובזה גולמני במסד, תלטיש מינורי נסוג מעט מהטובה מעל המסד ומסמסם שטוח כמעט במשקופים. עץ ברוש נטוע בטרסה בקדמת המדרגות. [5] גרם מדרגות אבן הנתון בין שני קירות אבן מקבילים בפניה הצפון-מערבית של המבנה. [6] קיר תמך מאבן בגבהים שונים של הנדבכים, ומעליו גשר חיה. טיפול מאוחר באבן נעשה במלט, ללא הבנה קונסטרוקטיבית או אסתטית. בקדמת המבנה הותקנו במועד מאוחר שער רחב לחניה וקירוי קל. [7] החומה המזרחית, באבן דִּבֵּשׁ, בעיבוד מוקפד פחות בהשוואה לקירות המוקפדים של קירות הכניסה המערבית.									צילומים

מספר בסקר		64		מתחם		יפה נוף (הנשיא צפון) {Y}		תיק בניין		410632			
גוש		10812		חלקה		91		סגנון בניה		ליוואן			
כתובת		יפה נוף 59						שנת הקמה		S'1910 ?			
בעלים/זום מקורי		ד"ר איסקנדר טאויל						שימוש מקורי		מגורים			
מתכנן/אדריכל		לא ידוע						שימוש נוכחי		מגורים			
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע		אדריכלי-מבניות		אדריכלי-חזיתות		אדריכלי-פרטי פנים		נופי		מרקמי/עירוני/סביבתי		אישיות	
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		בית ליוואן, ששימש למגורי איסקנדר טאויל ואשר בהיעדר תכניות מקוריות (רק תכנית משנת 1941 למקלט בחתימת סמיח עטאללה) לא ידועה שנת הקמתו וזהות מתכננו, אולם נראה שהמבנה מופיע כבר במפת מדידה צבאית בריטית מ־1919. לאור הטופוגרפיה התלולה, המבנה נבנה בקומה אחת בדרום ושלוש קומות למדרון בצפון. גמר המבנה באבן טבעית בעיבוד גולמני בשילוב סרגלי פינה מעודנים ועיבוד מעודן במשקופי הפתחים ואלמנטים טרומיים בשימוש נקודתי במרפסות. החזית הצפונית המשקיפה לנוף נערכה סביב ציר סימטריה, שבמרכזו בשתי הקומות העליונות טריפורה של פתחים קשותים היוצאים למרפסות. בצדדים נפערו חלונות פחוסי קשתות ובשוליים מרפסות בנויות על עמודים טרומיים הנסמכים על בסיסים רחבים. במערב המרפסות עוון פתוחות בשינויים ועיוותים, ואילו במערב נסגרו המרפסות אך עדיין ניתן להבחין בתצורת העמודונים הטרומיים במבט מזרח למערב. על אף השינויים שנערכו במבנה, ועל אף שפיתוח כביש יפה נוף התקרב עד לחזית הדרומית כמעט, באופן שלא מותיר מבט - הרי שאיכויות המבנה ניכרות. מעבר לערכו האדריכלי והחברתי כדוגמא לבית ליוואן, למבנה ערך אורבני-נופי הודות למיקומו בליבת אזור הכרזת אונסק"ו אתרי הבהאיים ומתחת לטיילת לואי.											
מקורות		[1] מבט מהאוויר מדרום-מערב על חזית מערב, [2] מבט מצפון-מזרח על החזית הצפונית. צילומים: Simplex. מקור: אדר' גיא שחר, מחלקת השימור בעיריית חיפה.											
צילומים		[3] מבט קרוב על המבנה ממערב למזרח. ניתן להבחין בעיבודי האבן במעטפת, בסרגלים הישרים בפינות ובמשקופים המעודנים סביב הפתחים פחוסי הקשתות. כמו כן ברור השימוש באלמנטים טרומיים בעמודי המרפסות בעומק המבנה (בשמאל הצילום).											
		[4] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב מבעד לגנים הבהאיים. על אף שכבות הטיח ניתן להבחין בשימוש באלמנטים טרומיים בפינה הדרום-מזרחית, לחיזוק ההשערה בדבר הסימטריה של החזית הצפון-מזרחית גם בפירי מרפסות צידיים.											
סקר שימור לכרמל הצפוני		עורכת הסקר		אדר' נעה שק		תאריך הסקר		09.2020		דרגת שימור בסקר		ב'	

מספר בסקר		65	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]	תיק בניין	572004			
גוש		11687	חלקה	12	סגנון בניה	מודרני			
כתובת		יפה נוף 60			שנת הקמה	1957			
בעלים/זם מקורי		דב אוירבך			שימוש מקורי	מגורים			
מתכנן/ אדריכל		אדריכל דוד ויטמן			שימוש נוכחי	מגורים			
ערכי קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי - מבני ות		אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבות/ חברת/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
בית דירות מודרני, שנבנה במגרש אורך בכרמל הצפוני, בתכנית מלבנית הנגזרת מקווי האורך של המגרש, ובקווים אורתוגונליים תוך שילוב פריקסטים מודרניים ברוח התקופה, בגמר אבן בו משולבת יכולת עיצובית בהפנמה של מסורת הבניה באבן: במרכז חזית האורך, הנצפית מצומת הרחובות, בדגש על כיוון טיילת לואי והכניסה לגנים הבהאיים, שולבו מרבדי פריקסטים (בשילוב פריקסטים רבועים חלולים ופסים מלבניים) וסביבם מסגרת סימטרית מאבן בעיבוד תלטיש, כולל סרגלים בפינות. בצדי המעטפת, בנסיגה, נעשה שימוש באבן בעיבוד טובזה, החובקת גם את החזיתות הצרות לרחוב יפה נוף ולמגרש הלא מבונה בכיוון הנשיא. בחזית לרחוב יפה נוף נעשה במסד שימוש באבן לקט (במעין 'רוסטיקה' רנסאנסית), ובגמר טיח מחוספס בבסיסי ובצדי המרפסות לרוחב החזית. במרפסת התחתונה הודבקה על הטיח המחוספס אבן מלאכותית (כולל תפר מודבק בפינות במקום גרונג), תוך טשטוש (הפיר) של איכויות המבנה. לרוחב המרפסות עובר צמד עמודים גליליים - ברוח שילוב התיבות והגלילים, מיסודות הסגנון הבינלאומי והמודרניזם בהמשכו. את המגרש חוצה שביל אורך, המאפיין את הבינוי במרחב הכרמל הצפוני. בקדמת המגרש עצי אורן ובהיקפו גדר נמוכה בגמר אבן ובשילוב גדר חיה. המרכיבים הנופיים נוספים על המבנה ביצירת המתחם לשימור ברחוב יפה נוף.									
מקורות		-							
צילומים		[1] החזית לרחוב יפה נוף. מורכבת משני מישורים - הנסוג אטום בחיפוי אבן בגמר טובזה; הקדמי אוורירי במקור - מעל המסד האטום אף הוא (בגמר אבן לקט) - מרפסות רחבות פתוחות בקומות ולאורכן עמודים גליליים. פיתוח השטח בטראסות אף הוא באבן, ובשטח עצי אורן הסלע. [2] החזית הרחבה למזרח, בנויה בסימטריה בשלושה מישורים. במרכז, במישור בולט מעט, מעטפת בגמר אבן בעיבוד תלטיש, שבמרבית שטחה פתחים מלבניים בהם משובצים פריקסטים - גם בחדר המדרגות (שהשתמר) וגם בדירות שמצדיו. במישור נסוג - גמר אבן וחלון רבוע בכל קומה. בנסיגה קלה - המרפסות שהיו במקור פתוחות לרווחה וביניהן מעטפת בגמר טיח מחוספס. [3] פרספקטיבה על חזית הפריקסטים במזרח. [4] הפינה הצפון-מזרחית: התפר בין הגוש הנסוג במזרח, בגמר אבן בעיבוד טובזה, למסד המרפסות בגמר אבן לקט, ומעליו המרפסות הפתוחות במקור. במרפסת התחתונה הודבקה על הטיח המחוספס אבן מלאכותית (כולל תפר מודבק בפינות במקום גרונג), תוך טשטוש (הפיר) של איכויות המבנה. [5] החזית הארוכה למזרח: פרט התפר בין האגף הקדמי (בגמר תלטיש ובשילוב פריקסטים) לאגף הנסוג מעט מצדדיו (בגמר אבן בעיבוד טובזה). [6] מבט על הפריקסטים הרוכנים על נישת הכניסה לחדר המדרגות בחזית מזרח. [7] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב על יפה נוף 60 מימין, מאחורי מסך עצי אורן הסלע, ודפנה 3 בעומק הצילום משמאל.							

ערכי קיים/לא-קיים/ לא ידע	אדר יכלי - מבני ות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אמנות	תרבות/ חברת/ היסטורי	מדעי טכנולוגי
---------------------------------	--------------------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	-------	----------------------------	------------------

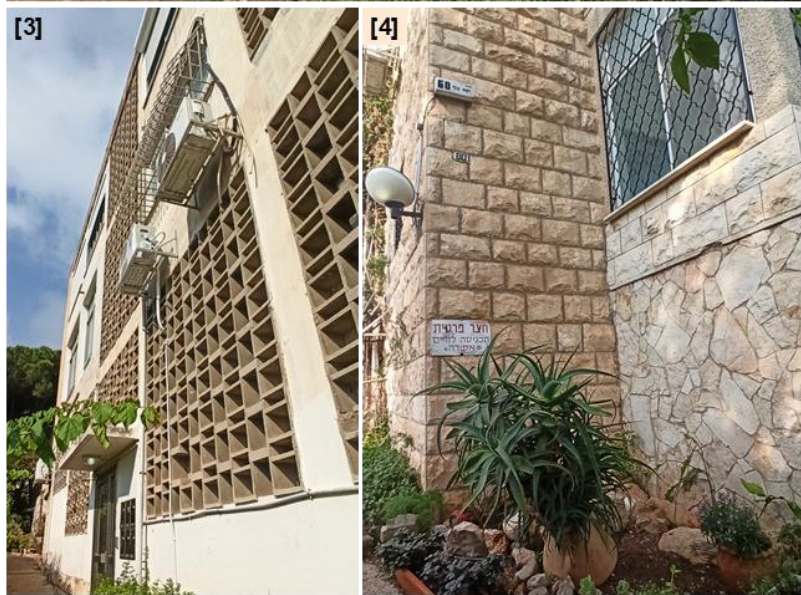
בית דירות מודרני, שנבנה במגרש אורך ככרמל הצפוני, בתכנית מלבנית הנגזרת מקווי האורך של המגרש, ובקווים אורתוגונליים תוך שילוב פריקסטים מודרניים ברוח התקופה, בגמר אבן בו משולבת יכולת עיצובית בהפנמה של מסורת הבניה באבן; במרכז חזית האורך, הנצפית מצומת הרחובות, בדגש על כיוון טיילת לואי והכניסה לגנים הבהאיים, שולבו מרבדי פריקסטים (בשילוב פריקסטים רבועים חלולים ופסים מלבניים) וסביבם מסגרת סימטרית מאבן בעיבוד תלטיש, כולל סרגלים בפינות. בצדי המעטפת, בנסיגה, נעשה שימוש באבן בעיבוד טובזה, החובקת גם את החזיתות הצרות לרחוב יפה נוף ולמגרש הלא מבונה בכיוון הנשיא. בחזית לרחוב יפה נוף נעשה במסד שימוש באבן לקט (במעין 'רוסטיקה' רנסאנסית), ובגמר טיח מחוספס בבסיסי ובצדי המרפסות לרוחב החזית. במרפסת התחתונה הודבקה על הטיח המחוספס אבן מלאכותית (כולל תפר מודבק בפינות במקום גרונג), תוך טשטוש (הפיך) של איכויות המבנה. לרוחב המרפסות עובר צמד עמודים גליליים - ברוח שילוב התיבות והגלילים, מיסודות הסגנון הבינלאומי והמודרניזם בהמשכו.

את המגרש חוצה שביל אורך, המאפיין את הבינוי במרחב הכרמל הצפוני.

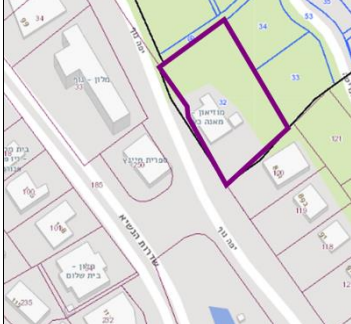
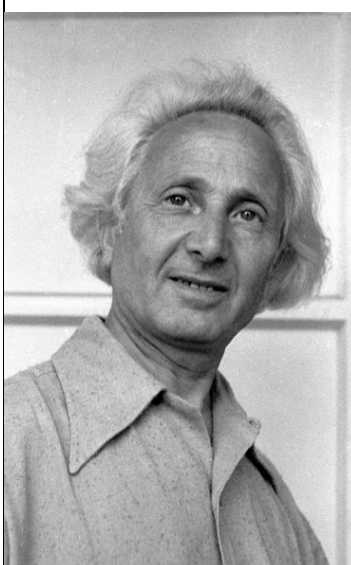
בקדמת המגרש עצי אורך ובהיקפו גדר נמוכה בגמר אבן ובשילוב גדר חיה. המרכיבים הנופיים נוספים על המבנה ביצירת המתחם לשימור ברחוב יפה נוף.

מקורות	-
--------	---

צילומים	[1] החזית לרחוב יפה נוף. מורכבת משני מישורים – הנסוג אטום בחיפוי אבן בגמר טובוזה; הקדמי אוורירי במקור – מעל המסד האטום אף הוא (בגמר אבן לקט) - מרפסות רחבות פתוחות בקומות ולאורכן עמודים גליליים. פיתוח השטח בטרסאות אף הוא באבן, ובשטח עצי אורן הסלע. [2] החזית הרחבה למזרח, בנויה בסימטריה בשלושה מישורים. במרכז, במישור בולט מעט, מעטפת בגמר אבן בעיבוד תלטיש, שבמרבית שטחה פתחים מלבניים בהם משובצים פריקסטים – גם בחדר המדרגות (שהשתמר) וגם בדירות שמצדיו. במישור נסוג – גמר אבן וחלון רבוע בכל קומה. בנסיגה קלה – המרפסות שהיו במקור פתוחות לרווחה וביניהן מעטפת בגמר טיח מחוספס. [3] פרספקטיבה על חזית הפריקסטים במזרח. [4] הפינה הצפון-מזרחית: התפר בין הגוש הנסוג במזרח, בגמר אבן בעיבוד טובוזה, למסד המרפסות בגמר אבן לקט, ומעליו המרפסות הפתוחות במקור. במרפסת התחתונה הודבקה על הטיח המחוספס אבן מלאכותית (כולל תפר מודבק בפינות במקום גרונג), תוך טשטוש (הפיך) של איכויות המבנה. [5] החזית הארוכה למזרח: פרט התפר בין האגף הקדמי (בגמר תלטיש ובשילוב פריקסטים) לאגף הנסוג מעט מצדדיו (בגמר אבן בעיבוד טובוזה). [6] מבט על הפריקסטים הרוכנים על נישת הכניסה לחדר המדרגות בחזית מזרח. [7] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב על יפה נוף 60 מימין, מאחורי מסך עצי אורן הסלע, ודפנה 3 בעומק הצילום משמאל.
-----------------------	--



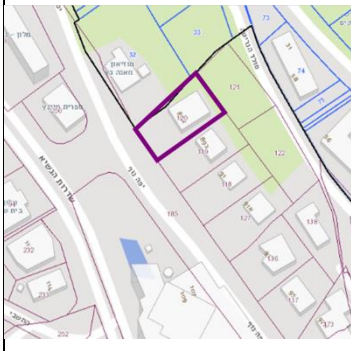
ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נצה שק	עורכת הסקר	סקר לכרמל הצפוני שימור
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------

		820345	תיק בניין	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y]		מתחם	66	מספר בסקר
		מודרני	סגנון בניה	32		חלקה	10926	גוש
		-	שנת הקמה	89		בית מאנה כץ - יפה נוף 89		
		מגורים	שימוש מקורי	-		כתובת		
		מוזיאון	שימוש נוכחי	-		בעלים/זים מקורי		
						מתכנן/אדריכל		
מדעי-טכנולוגי	תרבותי/חברתי/היסטורי	אישיות	מרקמי/עירוני/סביבתי	נופי	אדריכלי-פרטי פנים	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע
בערוב ימיו ביקש האמן היהודי-פריזאי יליד רוסיה 1894 מאנה כץ להקים לו בית קיץ - לא בדרום צרפת כידידיו, אלא בישראל, ולהעתיק למקום את אוסף היודאיקה שלו. בשנת 1955 ניסו ידידיו אספני האמנות, התעשיין החיפאי אפרים אילין והמפכ"ל יחזקאל סהר, לקשר בין כץ לבין ראש עיריית רמת-גן אברהם קרינצי במטרה להעמיד לרשותו את המבנה בראש הר ליותן, אך המגעים לא הצליחו והמבנה הועמד לשימוש יד לבנים הרמת-גני. בשנת 1957 עלה לארץ ובפברואר אותה שנה נחתם חוזה בינו לבין עיריית חיפה, לפיה תבנה העיריה עבורו בית קטן וסטודיו, שייקרא 'אוהל מאנה כץ' ויעמוד לרשותו כל ימי חייו. בתמורה התחייב כץ למסור לעיריה את אוסף העתיקות שלו, תמונות מאוספו ומיצירותיו. בחלוף חודש הוצגה תערוכה של 40 מרישומיו (לפי יצירה מאת יצחק כצנלסון) במוזיאון לאמנות בת זמננו בהדר, ובשלהי 1958 תערוכה נוספת בבית רוטשילד במרכז הכרמל. לרשות כץ העמידה העיריה בית קיים, אשר לדברי נעה תרשיש, קירותיו העבים היו בנויים קש וחלליו היו ערוכים כליזואן. בתרומת נדבן אלמוני שיפצה העיריה את הבית אליו נכנס כץ באוגוסט 1958 וערכה במבנה שינויים ראשונים, בכללם הרחבה לחלק המשמש נכון לשנת 2020 משרדים וסגירת מרפסת פתוחה לצפון-מזרח כדי להפוך אותה לסטודיו בחלונות (שנאטמו לחלוטין כחלק מהסבת המבנה למוזיאון). בשנת 1962 נפטר כץ ועל עזבונו הופקד ידידו יחזקאל סהר. במשך כעשור שימש הבית מחסן לתכולת חפציו, ותערוכות מיצירותיו הוצגו במוסדות אחרים (רטרוספקטיבה במוזיאון לאמנות חדשה בעיר בשנת 1965). בשנת 1970 ביקשה העיריה למכור יצירות מעזבונו על-מנת להקים מוזיאון בסמוך לביתו, ולערוך תחרות אדריכלים. הרעיון נגז, ייתכן שלאור העלות הצפויה או בשל הסתירה בין הקמת מבנה חדש לבין שאיפת העיריה להקים קרית מוזיאונים ריכוזית. במהלך שנות ה-70 המוקדמות שופץ הבית, ובשנת 1982 נוסף המחסן העכשווי שהיה מרפסת פתוחה ושינויי פנים. למבנה ערך אדריכלי (ואף טכנולוגי הודות לשיטת הבניה המסורתית), ערך תרבותי כמייצג של רעיון בתי האמנים וקריות האמנים בעשורים הראשונים לישראל וכמשכן מוזיאון בעשורים האחרונים וכן ערך נופי כנקודת תצפית פתוחה לציבור.								
		פלד י. 'מוזיאון 'מאנה כץ' - חלום ההופך מציאות'. חרות 16.10.1955 עמ' 3. 'הצייר מאנה כץ ישתקע בחיפה'. על המשמר 8.2.1957 עמ' 8. שריק יוסף. 'על אמנות אידית וישראלית'. הארץ 22.3.1957 עמ' 9. פישר יונה. 'מאנה כץ'. למרחב 22.3.1957 עמ' 8. בן-צבי ר. 'מאנה כץ בא להשתקע'. מעריב 13.8.1958 עמ' 3. 'נפתחה תערוכת מאנה כץ'. קול העם 31.10.1958 עמ' 6. 'לוח תערוכות'. על המשמר 16.4.1965 עמ' 19. 'בית מאנה כץ ימומן ממכירת תמונות הצייר'. מעריב 17.2.1970 עמ' 7. תרשישי נעה. מנהלת המוזיאון משנת 1976 ועד לשנות ה-2000. לשכת העיתונות הממשלתית (לע"מ).						
		מאנה כץ בצילו מאת הנס פין, 1948. מקור: לע"מ פריט 496-094D [1] מראה הכניסה למבנה ממפלס הרחוב. הפרש הגבהים נפתר באמצעות קיר תמך מקביל למבנה וקרוב אליו (ביניהם שביל אבן מקורה גגון). מעל המבנה מתנשאת ארובה. [2] פרט הארובה נשקף ממפלס רחוב יפה נוף.						

[3] מראה הכניסה למבנה מרחוב יפן בדרום-מערב. [4] מרפסת הנוף התחתונה והמרפסת שנסגרה בחלונות (שנאטמו) בחזית צפון-מזרח. [5-6] המדרגות בין קומת המוזיאון למפלס הרחוב. מבטים מרחבת הכניסה [5] ומהחצר העליונה [6].					
סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020
דרגת שימור בסקר		ב'			

The left photograph shows the exterior of the Casa de la Memoria, a two-story building with a light-colored stucco finish. A wide staircase leads up to the entrance, flanked by lush tropical vegetation, including palm trees and various shrubs. A person in a blue shirt is visible on the stairs. The right photograph is a close-up of the entrance area, showing a stone-paved path leading into a courtyard. A decorative wrought-iron wall fixture is visible on the left, and a white wall is on the right.

סקר שימור לברמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

	582363	תיק בניין	יפה נוף - המורד המזרחי [S1]		מתחם	67	מספר בסקר	
	מודרני	סגנון בניה	120		חלקה	10812	גוש	
	1959	שנת הקמה	יפה נוף 89 א					כתובת
	מגורים	שימוש מקורי	מרים וטוביה פושקר					בעלים/זים מקורי
	מגורים	שימוש נוכחי	הלנה טויסטר					מתכנן/ אדריכל
מדעי-טכנולוגי	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	אישיות	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	נופי	אדריכלי- פרטי פנים	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי - מבניות	ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע
וילה מרהיבת עין שתוכננה עבור הזוג פושקר על-ידי האדריכלית הלנה טויסטר במפלס נמוך מרחוב פנורמה. לפי היתר הבניה - נדרשו בין היתר לחיפוי כל החזיתות בגמר אבן טבעית ולסיום המבנה בגג משופע, "לבנות טרסות גן ומדרגות בשטח הציבורי הפתוח ולפתח שטח זה בגינה, הכל לפי תכנית גגנות שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר", "לבנות טרסות גן לאורך המסד הגבוה בחלק האחורי של הבנין ולסדר גינה כולל שתילת עצים בחצר הבנין", וכן בהתקנת מעקה "כדוגמת המעקה של המצפור שנמצא בקרבת המקום". האדריכלית השכילה ליצור מבנה מודרני באופיו מתוך מגבלות הנחיות העיריה. לצד הרשת האורתוגונלית בתכסית ובפרטים, שולב באגף הקדמי גג דו-שיפועי מתכנס כפתרון ביניים בין דרישת העיריה לבנות גג משופע לרצון בוני הבית בגג שטוח. במבנה נעשה שימוש בחומרים אופייניים לתקופה – בטון מטויח ופלדה (בעמודים) בשילוב גמר אבן בהתאם להנחיות העיריה, בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה אופייני למודרניזם בארץ (באגף הקדמי) לצד נדבכים מסודרים בחיתוך ישר זווית (באגף העורפי). מעל הכניסה נבנה גגון בטון מטויח (שבמרכזו פתח רבוע לשמיים), צמוד לחזיתות דרום ומערב ונשען בפינתו הדרום-מזרחית על צמד עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיס משותף (פרט החוזר במרפסת הפתוחה בנפח הקדמי). בדופן הנפח הקדמי ורחבת הכניסה שולב חלון אנכי החוצה את מעטפת האבן (ומרמז על היותה מעטפת ולא חומר קונסטרוקטיבי). לרוחב המרפסת הקדמית (המוסתרת כיום מאחורי עץ רחב צמרת) מעקה בנדבכי אבן נמוכים מעל קורת בטון מטויח ומעליו מאחז יד מצינורות פלדה. המבנה הינו פרט ממקבץ מבנים מודרניים בגמר אבן וקירוי בגגות רעפים, במפלס נמוך מרחוב יפה נוף, אליו מעפילים גרם מדרגות אבן ומשעול עקלתון בתוך טראסות מגוננות. הבית נבנה עבור מרים פושקר, שעלתה לארץ עם שני ילדיה הקטינים בשנת 1957 ממקסיקו סיטי, שם שימשה יו"ר סניף Pioneer Women (ויצ"ו) במקביל לפעילות העסקית המשותפת לה ולבעלה טוביה, ולכהונתו כיו"ר פועלי ציון. בחיפה הקימה מרים, ילדת ליטא ובת למשפחת צורפים (שרכשה השכלה גבוהה בהיסטוריה במסצ'וסטס שבארצ"ב), מרכז הכשרה לצורפות ואבני חן תעשיינים. טוביה המשיך בעסקיו במקסיקו במקביל לשותפות במפעל במפרץ חיפה.								
נשר אריה. 'מרים פושקר – תעשיינית'. הארץ 20.6.1960 עמ' 4.								
[1-3] רחבת הכניסה המרהיבה. מוגדרת על-ידי חזית האגף הקדמי הדו-קומתי שבראשו גג דו-שיפועי מתכנס לבין האגף העורפי החד-קומתי באזור זה, וביניהם גגון בטון מטויח (שבמרכזו פתח רבוע לשמיים), צמוד לחזיתות דרום ומערב ונשען בפינתו הדרום-מזרחית על צמד עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיס משותף. [2]. ברחבה נעשה שימוש בבטון מטויח, פלדה (בעמודים) ובגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי. [4] מבט ממעלה המשעול לצפון-מזרח לעבר גג הנפח העורפי, גגון הכניסה והפתח במרכזו והגג הדו-שיפועי המתכנס. [5] חזית צפון-מערב. האגף העורפי בגמר אבן בשילוב נדבכים מסודרים (בחיתוך ישר זווית). האגף הקדמי (מימין) בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה בקדמת המבנה לרחוב יפה נוף ומעקה קליל מצינורות פלדה. [6-7] פרט מרפסת בקומה א' בנפח הקדמי. לרוחב המרפסת הקדמית (המוסתרת כיום מאחורי עץ רחב צמרת) מעקה בנדבכי אבן נמוכים מעל קורת בטון מטויח ומעליו מאחז יד מצינורות פלדה. בראשה גג דו-שיפועי מתכנס הנישא על שני צמדי עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיסים משותפים (בדומה לפרט גגון הכניסה).								

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
---	---------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------------------

וילה מרהיבת עין שתוכננה עבור הזוג פושקר על-ידי האדריכלית הלנה טויסטר במפלס נמוך מרחוב פנורמה. לפי היתר הבניה - נדרשו בין היתר לחיפוי כל החזיתות בגמר אבן טבעית ולסיום המבנה בגג משופע, "לבנות טרסות גן ומדרגות בשטח הציבורי הפתוח ולפתח שטח זה בגינה, הכל לפי תכנית גגנות שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר", "לבנות טרסות גן לאורך המסד הגבוה בחלק האחורי של הבנין ולסדר גינה כולל שתילת עצים בחצר הבנין", וכן בהתקנת מעקה "כדוגמת המעקה של המצפור שנמצא בקרבת המקום". האדריכלית השכילה ליצור מבנה מודרני באופיו מתוך מגבלות הנחיות העיריה. לצד הרשת האורתוגונלית בתכסית ובפרטים, שולב באגף הקדמי גג דו-שיפועי מתכנס כפתרון ביניים בין דרישת העיריה לבנות גג משופע לרצון בוני הבית בגג שטוח. במבנה נעשה שימוש בחומרים אופייניים לתקופה – בטון מטיח ופלדה (בעמודים) בשילוב גמר אבן בהתאם להנחיות העיריה, בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה אופייני למודרניזם בארץ (באגף הקדמי) לצד נדבכים מסודרים בחיתוך ישר זווית (באגף העורפי). מעל הכניסה נבנה גגון בטון מטיח (שבמרכזו פתח רבוע לשמיים), צמוד לחזיתות דרום ומערב ונשען בפינתו הדרום-מזרחית על צמד עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיס משותף (פרט החוזר במרפסת הפתוחה בנפח הקדמי). בדופן הנפח הקדמי ורחבת הכניסה שולב חלון אנכי החוצה את מעטפת האבן (ומרמז על היותה מעטפת ולא חומר קונסטרוקטיבי). לרוחב המרפסת הקדמית (המוסתר כיום מאחורי עץ רחב צמרת) מעקה בנדבכי אבן נמוכים מעל קורת בטון מטיח ומעליו מאחז יד מצינורות פלדה. המבנה הינו פרט ממקבץ מבנים מודרניים בגמר אבן וקירוי בגגות רעפים, במפלס נמוך מרחוב יפה נוף, אליו מעפילים גרם מדרגות אבן ומשעול עקלתון בתוך טראסות מגוננות.

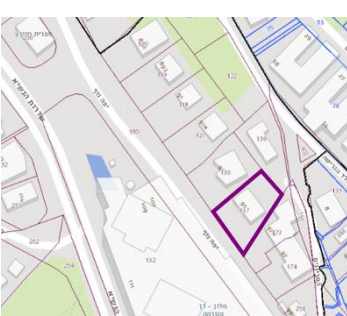
הבית נבנה עבור מרים פושקר, שעלתה לארץ עם שני ילדיה הקטינים בשנת 1957 ממקסיקו סיטי, שם שימשה יו"ר סניף Pioneer Women (ויצ"ו) במקביל לפעילות העסקית המשותפת לה ולבעלה טוביה, ולכהונתו כיו"ר פועלי ציון. בחיפה הקימה מרים, ילידת ליטא ובת למשפחת צורפים (שרכשה השכלה גבוהה בהיסטוריה במסצ'וסטס שבארזה"ב), מרכז הכשרה לצורפות ואבני חן תעשיינים. טוביה המשיך בעסקיו במקסיקו במקביל לשותפות במפעל במפרץ חיפה.

מקורות	נשר אריה. 'מרים פושקר - תעשיינית'. הארץ 20.6.1960 עמ' 4.
---------------	--

צילומים	[1-3] רחבת הכניסה המרהיבה. מוגדרת על-ידי חזית האגף הקדמי הדו-קומתי שבראשו גג דו-שיפועי מתכנס לבין האגף העורפי החד-קומתי באזור זה, וביניהם גגון בטון מטויח (שבמרכזו פתח רבוע לשמיים), צמוד לחזיתות דרום ומערב ונשען בפינתו הדרום-מזרחית על צמד עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיס משותף. [2]. ברחבה נעשה שימוש בבטון מטויח, פלדה (בעמודים) ובגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי. [4] מבט ממעלה המשעול לצפון-מזרח לעבר גג הנפח העורפי, גגון הכניסה והפתח במרכזו והגג הדו-שיפועי המתכנס. [5] חזית צפון-מערב. האגף העורפי בגמר אבן בשילוב נדבכים מסודרים (בחיתוך ישר זווית). האגף הקדמי (מימין) בגמר אבן בחיתוך טבעי אקראי לכאורה בקדמת המבנה לרחוב יפה נוף ומעקה קליל מצינורות פלדה. [6-7] פרט מרפסת בקומה א' בנפח הקדמי. לרוחב המרפסת הקדמית (המוסתרת כיום מאחורי עץ רחב צמרת) מעקה בנדבכי אבן נמוכים מעל קורת בטון מטויח ומעליו מאחז יד מצינורות פלדה. בראשה גג דו-שיפועי מתכנס הנישא על שני צמדי עמודים גליליים דקיקים המתכנסים לבסיסים משותפים (בדומה לפרט גגון הכניסה).
-----------------------	--



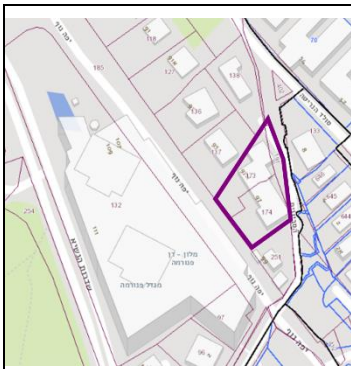
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	א'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

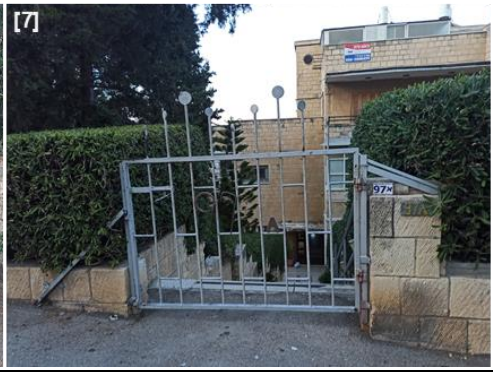
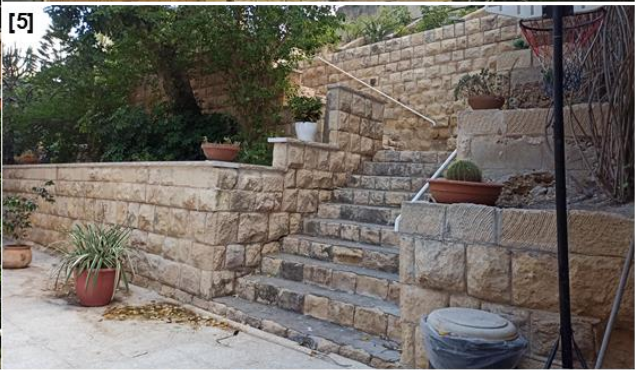
מספר בסקר	69	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], הסביונים [S2]	תיק בניין	344958			
גוש	10812	חלקה	137	סגנון בניה	אקלקטי			
כתובת	בית אבייד (ה'טירה'), יפה נוף 95			שנת הקמה	1934			
בעלים/זים מקורי	מוריס ואניס אבייד (Maurice & Anis Abyad)			שימוש מקורי	מגורים			
מתכנן/אדריכל	מנסור עזאם ?			שימוש נוכחי	מגורים			
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	בית מגורים מהמרהיבים שנבנו בכרמל הצפוני בפרט ובעיר בכלל. הבית התלת קומתי נבנה בסגנון האקלקטי לקטני ובחזיתות האבן שלו נעשה שימוש בשילוב אופני סיתות (טובזה גולמני ומסמסם מעודן) לצד עמודים בהשפעה קלאסית, פתחים קשוחים בקומת הקרקע וצריחים וקוקיות בגג. הבית נבנה במפלס נמוך מהרחוב ובקדמתו חצר רחבת ידיים, צמחיה ותיקה. למרבה הצער המבט המרשים של המבנה על רקע מפרץ חיפה והרי הצפון נכחד עקב בניה מאסיבית במגרש הסמוך (יפה נוף 93).							
	בתיק הבנין נמצא רק רשיון מקורי, ללא התכניות. זהות המתכנן לפי דוד הנדל – האדריכל מנסור עזאם, חבר אגודת המהנדסים הערבים בחיפה 'נקאבת אל-מוהנדסין אל-ערב פי חיפא'.							
מקורות	בבית התגוררו בשכירות פנחס רוטנברג (לפני השלמת ביתו בשדרות הנשיא 77) וד"ר חנניה גוטליב מנהל חברת פיק"א. בשנת 1949 הועמד הבית למכירה לכיסוי חוב שטר משכנתא בצירוף רבית, הוצאות ושכר טרחת עו"ד המגיע לבעלת המשכנתא מגברת בוטאג'י. לפי התיאור: "בניין המכיל מרתף ושתי קומות. המרתף מכיל דירה בת 4 חדרים אולם גדול, קורידור, שתי מרפסות פתוחות ונוחיות. ועל הגג יש חדר ארעי בחלקו מדיקטים, גג הבית מכוסה ברעפים. בשטח המגרש נטועים עצי אורן, עצי גפנים, עצי רימונים וגן פרחים ומסביב לבית יש רשת מברזל".							
	הנדל דוד. בעבר יו"ר העמותה לתולדות חיפה, אשר מתגורר בדירה בבנין עם רעייתו שולי. ראיון טלפוני ביום 11.8.2020; מנצור ג'וני. (2006). 'הערבים בחיפה בתקופת המנדט הבריטי'. מתוך 'תה על מרפסת הקזינו', הוצאת משפטון חיפה, עמ' 275; שורר יעקב. (2003). לטייל בחיפה בין כרמל לים. עמ' 89. 'הודעה בדבר מכירת נכסי דלא נייד'. הבקר 6.7.1949 עמ' 4.							
צילומים	[1] חזית המבנה לרחוב יפה נוף. בצפון-מערב פתח קשות רחב בקומת הקרקע ומעליו מרפסת מגודרת בעמודי אבן. בקומה א' נעשה שימוש בסיתות מעודן ברצועה בגובה החלונות (למעט בפינות, בסיתות טובזה כעיקר מעטפת המבנה). בקדמת הגג מרובה השיפועים פעור חלון קוקיה ובעומק מתנשא המריח המזרחי [3] מרובע תכסית ומקורה גג רעפים ארבע-שיפועי. בדרום-מזרח מרפסת שנסגרה, ובפינותיה עמודים בהשפעה קלאסיציסטית [4].							

	
צילומים	[2] המראה המרהיב של המבנה וברקע מפרץ חיפה. צילום משנת 2007, לפני הבניה המאסיבית במגרש הצמוד (יפה נוף 93) שגרעה מבט ייחודי זה. [5] צילום משנת 2007 מצפון-מערב לדרום-מזרח על הצריח הגלילי בפינה הצפונית של המבנה בו שובצו סדרות פתחים קשוחים. [6] מבט על החזית הצפון-מזרחית לסמטת הסביונים ממורד הכרמל ברחוב הנרייטה סולד. בגב המבנה – מגדל פנורמה הדרום-מזרחי (מגדל הדירות).



א'	שימור	דרגת בסקר	08.2020 (אושר בועדת שימור 1 מתאריך 14.11.1991)	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר לכרמל הצפוני שימור
----	-------	--------------	--	------------	-------------	------------	------------------------------

	מספר בסקר	70	מתחם	יפה נוף (הנשיא צפון) [Y], הסביבונים [S2]	תיק בניין	385412								
	גוש	10812	חלקה	173-174	סגנון בניה	בינלאומי מקומי								
	כתובת	יפה נוף 97, 97א			שנת הקמה	1938								
	בעלים/זים מקורי	עזיז סליס וראג'ה אמין קאסאב			שימוש מקורי	מגורים								
	מתכנן/אדריכל				שימוש נוכחי	מגורים								
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע <table><tr><td>אדריכלי - מבניות</td><td>אדריכלי-חזיתות</td><td>אדריכלי-פרטי פנים</td><td>נופי</td><td>מרקמי/עירוני/סביבתי</td><td>אישיות</td><td>תרבותי/חברתי/היסטורי</td><td>מדעי-טכנולוגי</td></tr></table>							אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי							
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה בית דירות שהוקם על מגרש כפול ובו שני חדרי מדרגות, המשרתים ארבע דירות בקומה. הבנין בסגנון בינלאומי מקומי משלב בין פירוק המאסה לנפחים, שילוב תיבות וגלילים מרמת הפרט (שילוב סרגלים וצינורות במעקות, אשנבים עגולים בראש חדר המדרגות הדרום-מערבי ובדופן צמודה לחלון המדרגות הפינתי או פינה קמורה לפתחי הכניסה) דרך פיתוח השטח ועד לנפחי המבנה (מרפסות מעוגלות בפינה הצפון-מזרחית), הדגשה אופקית לצד הדגשת התנועה (בחלון הפינתי המזווג בחדר המדרגות הצפון-מערבי) ומולם עיבודי אבן מסורתיים וקשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבן. הטופוגרפיה התלולה הכתיבה בינוי במספר מפלסי קרקע וכן הקמת קירות תמך, טראסות ומהלכי מדרגות – כולם באבן בעיבוד טובה גולמני, בשעה שהגדר לרחוב יפה נוף נבנתה בקווים בינלאומיים נקיים (כולל פינה דרום-מזרחית מעוגלת, חיתום הגדר במאחז יד צר) בעיבוד תלטיש מעודן. במפלסי הגן ניטעה צמחיה ענפה הכוללת בין היתר עצי אורן הסלע, ברוש מצוי וחרוב. על אף שחלק מהמרפסות הפתוחות במבנה נסגרו סגירה ארעית, הוחלפו פרטי בנין דוגמת דלת הכניסה הצפון-מערבית וגגון הרעפים שהותקן מעליה – עדיין ניכרת האדריכלות הנפלאה של המבנה. בתיק בנין 385412 נמצא היתר מיום 1.8.1938 לבית דירות כולל קומות מרתף, קרקע, קומות ראשונה, שניה ושלישית על-שם אסתר נחמני-מויאל ועזרא זכאי (שחתום גם על בקשה מיום 27.5.1951). לא נמצא ההיתר המקורי, כך שלעת עתה האדריכל נותר עלום. לפי תקנון תכנית חפ/723, שהומלץ להפקדה ביום 9.7.1946, הבעלות על חלקה 174 בגוש 10812 - עזיז סליס וראג'ה אמין קאסאב. בתיק הבנין נמצאו תכניות והיתרים מאוחרים לפיהם חלק מהדירות בבעלות האפוסטרופוס על נכסי נפקדים לצד בקשה של עזרא זכאי.														
מקורות המשך רחוב פנורמה, חפ/723. מקור: אתר מנהל התכנון – תכנון זמין. [1] מבט לעבר הכניסה לחדר המדרגות הדרומי, בקירוי גגון מעוגל פינה. בראש חדר המדרגות, בעומק המבט – אשנב עגול. [2] מבט ממערב לצפון-מזרח לעבר האגף המזרחי (יפה נוף 97א). המאסה מפורקת וכוללת מרפסות (פתוחות במקור) כמחברים ה'משלימים' מאסות לתיבה אחת. במרפסות שולב פרזול אלגנטי מסרגלי וצינורות פלדה בהנחה אופקית ובעיגון לצינורות אנכיים. חלק מהמרפסות הפתוחות נסגרו סגירה ארעית. [3] מבט אל הכניסה [6] לחדר המדרגות הצפוני, השקועה בחזית, מעליה הותקן גגון רעפים זר ונסגרה מרפסת בסגירה זרה. בעורף חדר המדרגות ומרפסות מעוגלות. [4] בחדר המדרגות הצפוני נקבע חלון ורטיקלי שהזיגוג המקורי המרהיב שלו השתמר ובראשו גגון פינתי דקיק. בדופן הניצבת סדרה של שלושה אשנבים עגולים. [5] מערכת המדרגות והטראסות המעפילה ממפלס הכניסה לחדר המדרגות הצפון-מערבי אל הרחוב. שילוב קירות ומדרגות בעיבוד טובה ובקווים אורתוגונליים. [6] פתח הכניסה לחדר המדרגות הצפוני. הפתח המלבני צמוד לפינת הקיר מצד אחד, ומעברו השני פינה מתעגלת נסוגה מעט ממישור החזית (טיפול דומה גם בחדר המדרגות הדרומי). בראש הפתח קשת שטוחה בחיתוך טרפזי של האבנים. הדלתות עצמן הוחלפו למרבה הצער. [7] שער הכניסה למגרש, מצדו האחד עמוד (אליו מעוגן ציר השער) ומצדו השני גדר נמוכה הנמוגה בזווית ישרה אל המגרש, ומעליה גדר חיה. [8] הגדר לרחוב יפה נוף נבנתה בקווים בינלאומיים נקיים כולל פינה דרום-מזרחית מעוגלת וחיתום הגדר במאחז יד צר בעיבוד תלטיש מעודן.														



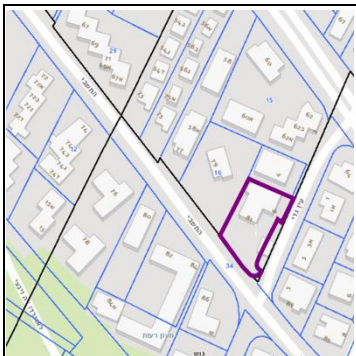
[9-11] החזית הצפון-מזרחית – המאסה הבנויה מפורקת לנפחים גם באמצעות מרפסות מעוגלות פינתיות [9] ומרפסות מלבניות החובקות את האגפים כמחברים [10-11]. גם בחזית זאת שולב חלון תרמומטר בדרום-מזרח [10,11].

[12] הפינה הדרום-מזרחית. חובקות אותה מרפסות מעוגלות פינה בשתי הקומות העליונות. בקומות התחתונות הותקנו סורגים חיצוניים זרים לרוח המבנה.

[13-16] בכניסה התחתונה למבנה, אל חדר המדרגות הדרומי שולבו אלמנטים עגולים וגליליים במערכת האורתוגונלית, כולל אשנב עגול [14] ובסמוך פינה גלילית [15] וכן מאחז יד מעוגל פינה [16] בגרם המדרגות החיצוני המוביל לכניסה ולחדר המדרגות הפנימי. הכניסה הודגשה בעיבוד תלטיש מעודן של האבן, לצד עיקר המאסה בעיבודה טובזה גולמני.



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדרי' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר	א'
------------------------	------------	--------------	------------	---------	-----------------	----

	מספר בסקר	71	מתחם	עין גדי [נ]		תיק בניין		410799		
	גוש	11687	חלקה	18	סגנון בניה	רומנטי				
		10813		439 (ישנה)						
כתובת	עין גדי 6 / התשבי 81 – בית הנס מולר		שנת הקמה		1942					
בעלים/זים מקורי	הנס מולר		שימוש מקורי		מגורים					
מתכנן/אדריכל	אינג' שצקי (A. Szekey)		שימוש נוכחי		מגורים					
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע			אדריכלי - מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה			בית דירות בסגנון רומנטי, שנבנה שתי בקומות לבנים על מסד חלקי מאבן עבור הנס מולר (Hans Moller) במגרש בבעלות הוגו מולר. מולר (1895-1962), בן למשפחת תעשיינים יהודית-וינאית, שירת בצבא האוסטרו-הונגרי במלחמת העולם הראשונים ולאחריה נכנס לעבוד במטווית הכותנה המשפחתית. בעקבות עליית הנאצים לשלטון עלה לארץ ישראל, ובשנת 1938 הצטרף כמנהל למפעל אתא שייסד בן דודו אריך מולר. במקביל לניהול המפעל – שהיה לאחד מסמלי התעשייה הישראלית – היה פעיל בארגונים ומוסדות בחיפה (בהם הטכניון ואגודות תעשיינים) וחבר מפלגת הציונים הכלליים. ביתו היוני המודרניסטי תוכנן בשלהי שנות ה-20 על-ידי האדריכל הידוע אדולף לוס (לאחר מלח"ע" דרשו בחזרה ולבקשה הנבזית של האוסטרים למסים רטרואקטיביים על השנים שלא חי בו משום שנס מאימת הנאצים - העמיד את הבית לרשות מדינת ישראל ומאז משמש הבית מעון שגריר ישראל באוסטריה).							
			15 שנים לאחר תכנון הבית המודרניסטי - בנה בכרמל בית דירות בשילוב בין מוטיבים שמרניים בראשם גג רעפים, לנקיון צורני, הבולט במיוחד בחזית לרחוב עין גדי. בשטח המגרש חורשת עצי אורן הסלע וסביבו מערכת קירות תמך וגדרות בגמר אבן טבעית (ככל הנראה משנות ה-60) בשילוב גדר חיה (שהחליפה ככל הנראה את הגדר המקורית, שנהרסה כחלק מהרחבת הרחוב לפי היתר משנת 1963).							
מקורות			בשנת 1963 נערכה תכנית לתוספת קומה לבית מולר ותוספת בית דירות תלת-קומתי בצפון המגרש עבור צפירה אילין (ציירת, אספנית אמנות בינלאומית ורעייתו של התעשיין החיפאי אפרים אילין) ואסיה שנפלד, בתכנון אינג' י. דרורי. אמנם בתיק הבנין נמצאה פקודת גביה מגברת צפירה אילין משנת 1964, אולם בשנת 1974 הוגשה תכנית חדשה לבית דירות תלת קומתי על מסד חלקי עבור מאיר וימרשפורק בתכנון מנחם דברן. בשנת 1966 נערכו שינויי פנים ושינויים בחזית המזרחית לרחוב עין גדי בקומת הכניסה (עבור ד"ר רלף כהן בתכנון ארכ' שלמה קואל). בשנת 1976 אושרה תכנית משנת 1966 עבור מאיר וימרשפורק בתכנון י. דרורי לתוספת קומה על בית מולר. שינויים בקומת המסד נערכו בשנת 2005.							
			המאפיינים הבולטים מבחינת ערכיותם בחלקה הינם ההיבט הנופי, המרקמי וההיסטורי.							
צילומים			[1] האנס מולר במשרדו במפעל אתא, 1962. צילום: אנה ריבקין בריק. מקור: ארכיון בית פישר / בלוג ארכיון המדינה.							
			[2] בית פישר בתכנון אדולף לוס בווינה. צילום באדיבות טליה לדור פרשר וארכיון המדינה. מקור: Ynet.							
			[3] בית מולר לפני הרחבתו במבט מכיוון רחוב עין גדי מצפון-מזרח לדרום-מערב. מקור: אדריכלית לנקה צדרבאום.							
			[4] אליס מולר בחצר. [5] הוגו מולר בכניסה לבית. מקור: אדריכלית לנקה צדרבאום.							
			[6] מבט על המבנה לאחר תוספת קומה מרחוב התשבי במבט מדרום-מערב לצפון-מזרח. בהיקף המבנה חורשה, שהינה חלק מנוף המתחם לשימור.							
			[7] הכניסה למבנה מכיוון רחוב עין גדי שקועה במישור החזית ומעליה חלון אנכי הפעור לחלל המדרגות.							
			[8] דלת עץ קבועה בכניסה לבנין. מבט מחלל המדרגות.							



ב'	דרגת שימור בסקר	07.2023	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר לכרמל הצפוני	שימור
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	---------------------	-------

מספר בסקר	72	מתחם	מורד הכרמים [K]	תיק בניין	513814
גוש	10813	חלקה	9	סגנון בניה	בינלאומי מאוחר
כתובת	איריס 1 א (הצנובר 68)				
בעלים/זים מקורי	משה צוקרקורן				
שנת הקמה	1957				
שימוש מקורי	מגורים				
שימוש נוכחי	נטוש				
שרה לרנר					

ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי - מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי-פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
----------------------------------	------------------	-----------------	--------------------	------	-----------------------	--------	------------------------	----------------

וילה עירונית, במקור כמבנה יחיד במגרש שהשתרע בין שדרות הנשיא ומורד הכרמים, עליה נוסף בית דירות בקדמת המגרש לשדרות הנשיא בשנת 1977/1978.

הוילה תוכננה בסגנון בינלאומי מאוחר בשילוב תיבות ושילוב מקומי של גלילים בתכנון האדריכלית שרה לרנר (מרחוב פבזר 22) עבור משה צוקרקורן-צורן (קדם לה תכנון שלא יצא לפועל על-ידי האדריכל אליעזר דונת בשנת 1951). רישון לבניה אושר ביום 6.3.1957. מרפסת צפונית נוספה לרחוב החזית לפי היתר שאושר בשנת 1970 בחתימת אינג' שמעון וייס.

גדר אבן נבנתה רק לאורך חזית המגרש לשדרות הנשיא והסיבוב בפינת מורד הכרמים והגדר לאורך מורד הכרמים מחומר זמני – לפי החלטת הועדה המחוזית לתכנון משנת 1954.

המבנה הוא חלק ממתחם לשימור הכרמל הצפוני (בחלקו העליון של רחוב מורד הכרמים בשולי מתחם בשם זה), הכולל בינוי למגורים ולמלונאות מראשית ההתיישבות היהודית על הכרמל בשנות ה-20 לצד בינוי איכותי משנות ה-50, צמחיה היסטורית, דפוסי נטיעות וגרם מדרגות אבן.

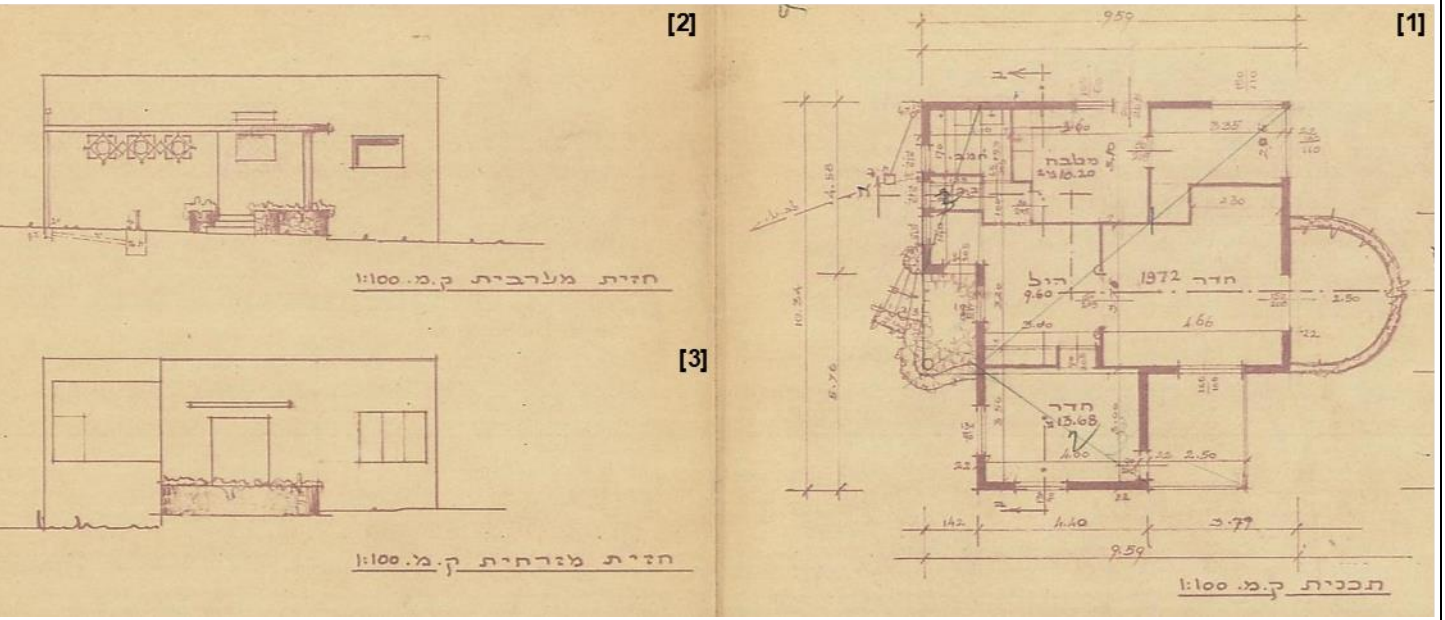
מקורות	-
--------	---

[1] תכנית וחזיתות מערב [2] ומזרח [3] מתוך היתר בחתימת שרה לרנר, אושר ביום 6.3.1957.

[4] החזית המערבית. מורכבת משני מישורים אותם כורך גגון מעוגל פינה הנשען על עמוד גלילי במרפסת הכניסה.

[5] פרט מרפסת הכניסה.

[6] החזית הדרומית במבט מהחורשה.



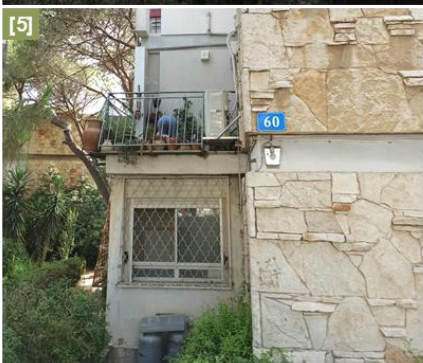
4.3 מבנים שלא נכללו ברשימה

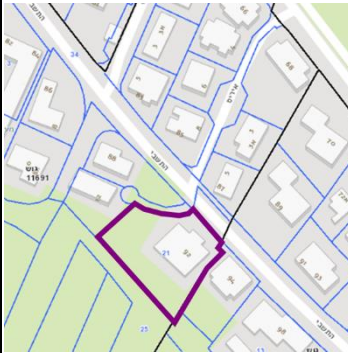
מבנים שהינם בעלי ערכים פרטניים מעבר לערכים מתחמיים ואשר לא נכנסו לרשימה בגלל תהליכי תכנון מתקדמים:

4.3.1 טבלת איתור מבנים שלא נכללו ברשימה

מספר אתר ברשימה	רחוב	בית	כניסה	רחוב משני [שם]	בית משני [מספר]	גוש	חלקה	תיק בניין	שם האתר	שנת תכנון / הקמה	מתכנן / אדריכל	בעלות מקורית / היסטורית	דרגה	ברשימת השימור	שייכות למתחמים
א	הנשיא	60	א			11687	15	603009	שיכון רסקו בשדרות הנשיא (הנשיא 60 א)	1961	לא ידוע	רסקו חיפה		-	הנשיא [N], שיכון רסקו [E]
ב	התשבי	90-92		איריס	7	11691	21	530795	ישיבת תפארת ישראל	1953	א.י. סלובס	אגודת ישיבת תפארת ישראל		-	התשבי [M], מורד הכרמים [K]
ג	התשבי	115				10812	235	561727	התשבי 115 (דירות הכרמל)	1956	משה גרשטל	דירות הכרמל חברה לבניה בע"מ		-	התשבי [M]

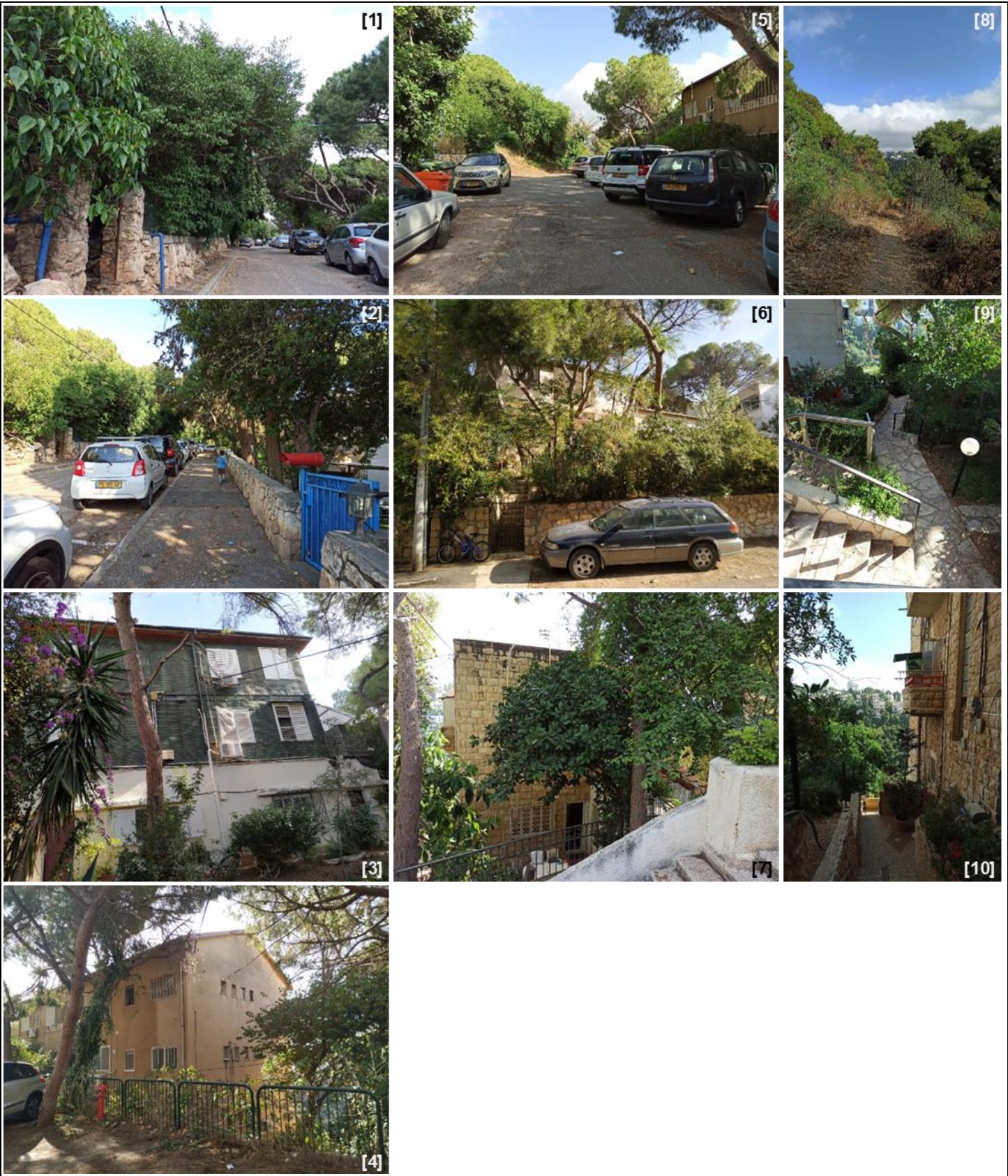
	מספר בסקר	א	מתחם	רסקו [E]	תיק בניין	603009									
	גוש	11687	חלקה	15	סגנון בניה	מודרני									
	כתובת	שדרות הנשיא 60					שנת הקמה	1961							
	בעלים/זים מקורי	רסקו חיפה					שימוש מקורי	מגורים							
	מתכנן/אדריכל	מתכנן עלום (לבדיקה)					שימוש נוכחי	מגורים							
ערכי קיים/לא-קיים/לא ידוע							שימור:	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
בית דירות סביב גרם מדרגות פנימי, שהינו חלק משיכון יוצא דופן באיכותיו האדריכליות והסביבתיות, ואשר נבנה במגרש בראשית שנות ה-60. הבנין הינו תיבה שקומותיה חזרתיות, בתכסית T כמעט מלבנית (וחרוגות סימטריות מינוריות בירכתי המבנה). בחזיתות בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בהחצנת הקונסטרוקציה ובעושר אדריכלי תוך 'פירוק' מישורי החזיתות ליחידות אורתוגונליות באמצעות חומרי גלם מינימליסטיים בשילוב אבן. בגמר המבנה הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות ששוקעו במישור החזית ובכרכוב הבולט מעט ברום החזית. המשטחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד ומורכבים מאידך, תוך חזרה בין הקומות, אך לא בסימטריה בין צדי הבנין. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס בחזית הראשית לשדרות הנשיא, טיח חלק במישורים בחזיתות הצדדיות ובחלק מהרצועות שבבסיס ומעל חלונות וטיח מסורק במסד הנסוג קמעה. לתיחום מרפסות שירות נעשה שימוש בפריקסטים אורתוגונליים (תוך חריגה מעניינת מהחזרתיות הטוטאלית בקומה העליונה [3]). בולט יישום הנחיית מהנדס העיר בשנות ה-50 המאוחרות-שנות ה-60 לחיפוי החזיתות לאורך שדרות הנשיא ושדרות הציונות באבן מלאכותית או טבעית, תוך פרשנות מודרנית לאבן בחיתוך פראי בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור. עבודת האבן המקצועית נעשתה תוך עיטוף מדויק של פניות הבנין והחרגה מינמלית שלהן ממישורי הטיח, באופן ה'מפרק' את המאסה לגורמים. במרפסות הפתוחות, שנתחמו בין רצועות הבטון וקירות הטיח, שולבו מעקות דקים מפרזול שנצבע בגוון אדום (נוסף על הטיח הלבן והאוקר, הגוון האפרפר של הבטון וגווני האבן) ערך אורבני - ייחודו של המבנה בהעמדתו המקבילה לדרך (שדרות הנשיא), בשונה מההעמדה הטיפולוגית בכרמל הצפוני, הבאה לביטוי בצמד המבנים הנוספים במגרש, במקביל לקווי האורך של המגרשים ולא כנגזרת של תוואי הדרכים וקווי הבנין עצמם. הוראות ההיתר, שחלקן הגדול (למעט חיפוי האבן הייחודי למספר מצומצם של שכונות, בהן אזור הכרמל הצפוני) תאם הוראות בניה בשכונות נוספות בכרמל התייחסו לצמחיה הקיימת, לתוספת עצים ולהקמת גדר אבן לרחוב. ההנחיות והשאפה לייצר מרחב ירוק הכתיבו העמדת המבנים באופן שהותיר חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא. פיתוח השטח כולל מערך השבילים נעשה בשפה מודרניסטית באריחי חוץ מלבניים כהים יצוקי גרנוליט, שכמעט נטמעים בגוון הכהה של הקרקע. למבנה (שטרם התבררה זהות מתכננו) ערך היסטורי כחלק משיכון, שהוקם על-ידי חברת 'רסקו' להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, מייסודה של הסוכנות היהודית, שנועדה להקמת שיכון לעולים מהמעמד הבינוני. השיכון הינו חלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו בחיפה בכלל וברמת התשבי ובכרמל הצפוני בפרט (לצד בניה פרטית איכותית) בעשורים הראשונים לישראל, כגון שיכון ועד הר הכרמל ושיכון הצנובר.															
[1] חזית מערב שבירכתייה (ימין) התרחבות התכסית. במישור הקדמי של החזית חיפוי אבן התחום בין רצועות הבטון החשוף בקומות ובכרכוב. בהתרחבות דרומה היו מרפסות פתוחות שנסגרו בתריסולים. בקומה העליונה קיים עדיין מעקה מקורי צבוע אדום. בגבול המתחם גדר חיה ובשטח הלא בנוי - חורשת עצי אורן הצנובר. [2] הפינה הצפון-מערבית של המבנה. בקרן החזיתות חיבור נקי ומדויק בין טיח מחוספס בגוון חום בשולי החזית הצפונית (שמאל) לחיפוי אבן בחזית המערבית, המתעקל במעין פלטה דקה המקנה נפח לחיפוי. בין גמר הקומות נחרצו פלטות הקרות/רצפות בגמר בטון חשוף במקור.															

[3] הפינה הצפון-מזרחית של המבנה במבט מדרום-מזרח לצפון-מערב. מימין שולי החזית לשדרות הנשיא בגמר אבן המתעקל לחזית הצדדית המקבילה לשביל הכניסה, נפסקת ברצועת פריסקטים בין רצועות הקונסטרוקציה האופקיות ומסתיימת ברצועה בגמר טיח מעל חלון בקומה העליונה (לא ידוע האם פרט מקורי, או שהוסר חלק מהפריקסט), ומתחדשת כרצועת אבן נוספת היוצרת רצף והאחדת החזיתות ליחידה אחת. בשמאל הצילום - אגף שנוסף בשלב מאוחר ללא אחדות ותוך פגיעה הן במקצב האחיד והן בפרטים. [4] חזית המבנה לשדרות הנשיא. בנויה בחלוקה סימטרית המטשטשת הודות לשימוש בחומרים שונים לגמר הרצועות (אבן במערב בשמאל הצילום וטיח מחוספס במזרח בימין). הבינוי נשקף מבעד למעטפת נפלאה של חורשת אורן הסלע. [5] פרט חיפוי אבן ורצועת קונסטרוקציה שקועה בפינה הצפון-מזרחית. בעומק הצילום - תוספת אגף לא אחידה בשולי שביל הכניסה. [6] החזית העורפית דרכה הכניסה לבנין. אף היא בחומריות המאפיינת את המבנה, כולל גמר אבן.					
 					
 					
 					
סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020
דרגת שימור בסקר					
ב'					

מספר בסקר		ב	מתחם	התשבי (הנשיא דרום) [M]	תיק בניין	530795		
גוש		11619	חלקה	21	בעלים/זם מקורי	ישיבת ישראל	תפארת	
כתובת		התשבי 90-92 / איריס 7 (ישיבת תפארת ישראל)						
מתכנן/ אדריכל מקורי		לא ידוע.	שנת הקמה	לא יאוחר משנות ה-40	שימוש מקורי	ישיבה		
סגנון מקורי		אקלקטי	סגנון הרחבה			מודרניסטי		
מתכנן הרחבה		א.י. סלובס	שנת הקמה	1953-1960	שימוש נוכחי	נטוש		
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע		אדריכל- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי
פירוט ערכים - אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		מבנה ישיבה, שנבנה במורד ואדי לוטם כחלק מהשכונה החרדית אשר ביקשו חסידי גור להקים על הכרמל לקריאת האדמו"ר מגור בשנת 1925. לדברי ד"ר אלי לירן הישיבה הוקמה על מגרשים שתרמו למטרה חנה ויחזקאל מנדל סגל ושכנם מנדלזיס, ממייסדי השכונה.						
		המבנה הדו-קומתי מופיע במפת ספטמבר 1937 וצילום מהאוויר משלהי שנות ה-30 או לכל המאוחר משנות ה-40, ובהינתן שהתכניות המקוריות אינן מופיעות בתיק הבנין (שנפתח באופן מסודר לכל מבנה משנת 1929 ואילך) וייתכן שנבנה בשלב הקמת השכונה בשנת 1925, אולי אף בתכנון האדריכל ברוולד עצמו – אולם לא נמצאו תימוכין לכך ומדובר בהשערה בלבד.						
		לפי העתק מפרטיכל ישיבה 103 של הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 5.10.1953 ולפי הבקשה המוקדמת להיתר שנמצאה בתיק הבנין מ-12.7.1954, היו קומת המסד וקומת הקרקע בנויות. המתכנן סלובס הכניס שינויים בקומות הקיימות ותכנן שתי קומות עליונות, שונות מהותית בסגנון ובחומר ביחס למבנה הקיים, באופן שהתקבל צירוף מרתק בין אדריכלות שמרנית על גבול האקלקטי לבין מודרניזם. רשיון לבניה ניתן ב-31.5.1960.						
		בקומת המסד נבנה מקלט, מעליו בקומת הקרקע חדרי מגורים, חדרי רחצה ומקלחות לשימוש החניכים ומרפסת היקפית רחבה לדרום-מערב ולצפון-מערב. קומות אלה נבנו בשפה שמרנית באבן בעיבוד אבן טובה ובפתחים מלבניים שטוחי קשתות בחיתוך טרפזי. מעל המבנה הישן הוקם אולם תפילה דו-קומתי, בתכנית בשפה מודרנית בה שולבו גם מאפיינים רומנטיים (פתחים קשוחים וסימטריה) בגמר טיח. מעל אולם התפילה נבנה גג מתכנס בשני שיפועים יורדים לרצועה אופקית נמוכה. בין המעטפת לבין הגג נבנתה קומת תאורה בפרזול גיאומטרי בשילוב זיגוג צבעוני.						
		מיקומו מתחת למפלס הרחוב בשילוב סלילת הדרך חייבו הסדרת קיר תמך בגמר אבן בשילוב צמחיה, בהתאם להנחיות העירוניות שיצרו את חתך הרחוב האופייני לשכונות הותיקות ברכס.						
		לפי עיתון 'הצפה' הלימודים בבית המדרש הגבוה לתלמוד שעל הר הכרמל אשר נפתח ליד ישיבת 'תפארת ישראל' החלו בנובמבר 1960.						
מקורות		'החלו הלימודים בבית המדרש הגבוה לתלמוד בהר הכרמל'. הצפה 27.11.1960 עמ' 4; 'נחנך בנין ישיבת תפארת הכרמל'. הצפה 16.12.1960 עמ' 9.						
		לירן אלי ד"ר. (2008). התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 13-17; לירן אלי ד"ר. סיור בעקבות ברוולד בכרמל 26.10.2007; מפת פברואר 1919 של ה-7th Field Survey. באדיבות אדר' נילי בראון ועדית שלומי. מהדורת ספטמבר 1937 למפת חיפה בקנ"מ 1:10000, Survey of Palestine.						
צילומים		צילומים [1,6,7,8] – אדריכל גיא שחר, מחלקת השימור עיריית חיפה, יוני 2020.						
		[3] צילום אלכסוני, חברת Simplex.						
		[1] חזית דרום-מערב של אולם התפילה, מחולקת לשלושה שדות זהים באמצעות עמודים שבחלק התחתון ביניהם מעטפת בנויה מעליה מרחף הגג באמצעות קומת תאורה בה היה קבוע זיגוג צבעוני שנהרס. המבנה המודרני נשען על מסד בגמר אבן הנשקף בעומק המרפסת.						



ב'	דרגת שימור בסקר	06.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני	סקר
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	-----------------------	-----



המלצות לשימור והנחיות תכנון

כללי:

- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.
- בניה חדשה תעשהבניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.

המרחב הציבורי:

- שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות.
- שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי.
- שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי.
- ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש.
- טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה).

צמחיה:

- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.
- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון.

בינוי:

- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
- תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית.
- תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה).
- יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד.
- על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.
- נטיעת עצים כתנאי להיתר.

פרטי פיתוח שטח:

- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).
- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבנה גדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.
- יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

תשתיות:

- לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן.
- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

גוש	11690	חלקות	10,11,12,13	הכרמל הצפוני/ מתחם B – שיכון ועד הר הכרמל (מבנן דרומי)				
רחובות	התשבי, דה וינצ'י							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
תיאור כללי: מקבץ בן ארבעה מבנים, שהוקם בשנת 1954 במגרש מעוין בין רחוב התשבי להמשך רחוב דה וינצ'י לתוך ואדי לוטם. תכנון המקבץ כחלק משיכון ועד הר הכרמל נמסר לנציג המשתכנים, האדריכל וחבר מועצת העיר ד"ר גדעון קמינקא. קמינקא תכנן יחידה בסיסית דו-קומתית המורכבת משתי דירות בתכנית זהה וגרם מדרגות חיצונית פרטי לדירה העליונה. את היחידות הבסיסיות ערך במבנים בני 3 יחידות ו-2 יחידות תוך הסטה במישור ובטופוגרפיה. השיכון בן 20 הדירות תוכנן בקווים מודרניים, בגגות שטוחים, בגמר טיח מחוספס ובמינימליזם צורני. בעשור השני של שנות ה-2000 נערכו שינויים מהותיים בבינוי, ללא האחדה ותוך פגיעה חמורה בצמחיה בצפון התווך על-ידי הדיירים עצמם. ערך מרקמי אורבני: פרט בסדרת שיכונים ייעודיים ושיכוני המגזר הפרטי, שנפרשה בכרמל הצפוני ובכרמל הצרפתי בהמשכו בשני העשורים הראשונים לישראל. השיכונים מבוססים על בינוי חזרתי בקווים הנקיים של הסגנון המודרני. השיכון משתלב במרקם הכרמל הצפוני בטיפולוגיה, בפרטים ובחומרי הגמר של הבינוי ופיתוח השטח, במרחב הפתוח של השיכון ללא גידור פנימי ובנוף חורשת אורן הסלע המאפיינת את השכונה. בתווך שבין המבנים וממזרח למבנן המזרחי שבילי אורך, שהינם חלק ממערכת התנועה להולכי רגל בכרמל הצפוני. נופי וצומח: O ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי המושתת על חזרתיות מפרטי הבנין (שבכות, שמרביתן הוחלפו בחלונות) דרך שכפול היחידות כפרקים במבנן ועד לחזרה על המבנים. הבינוי נערך בתכנית מסור, בהסטה של היחידות היוצרת עניין ומרככת את מופע הבינוי. לכל יחידה נקבעה כניסה נפרדת לנישה שקועה בדופן צדדית, דרך רחבת כניסה פרטית לדירה התחתונה וגרם מדרגות קווי (ללא פודסט) לקומה העליונה. גמר המבנה בטיח מחוספס. במבנן הצפון-מזרחי נערכו שינויים מהותיים ללא האחדה ובהכנסת אלמנט גלילי זר לכדי רעש, המועצם עקב כריתת החורשה בתווך בין המבנים מטעמים לא ברורים. ערך תרבותי היסטורי: בראשית שנות ה-50 יזם ועד הר הכרמל הקמת שיכון בן מספר מבנים. העבודות נמסרו לשלושה משרדים: מנספלד-גתאי, שקבלו מגרש טרפיז לרוחב הגדה הצפונית של רחוב התשבי, ותכננו מבנן דו-קומתי בן חמישה מפרקים ובו 10 דירות. שמואל רוזוב שהופקד על המשך רצועת האורך מצפון-מזרח למבנן הראשון ומדרום לשדרות הנשיא, שם תכנן שלושה מבנים דו-קומתיים זהים, כל אחד בשני מפרקים הכוללים 4 דירות (12 דירות נוספות). הרצועה מדרום לרחוב התשבי ומצפון לרחוב דה וינצ'י (שלא נסלל) נמסרה לתכנון ד"ר אינג' גדעון קמינקא, חבר מועצת העיר ונציג אגודת התושבים שאף התגורר באחת מ-20 הדירות שתכנן בארבעה מבנים דו-קומתיים וביניהם רצועה מגוננת, שני המבנים הצפוניים בני שלושה מפרקים והשניים הדרומיים דו-מפרקיים. פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות (למעט גדרות חיות) או מחיצות ובחומרים בני קיימא, ככל הנראה בתכנון משרד מילר-בלום (שהופקדו לכל הפחות על המבנן בתכנון מנספלד-גתאי, וסביר שעל שלושת מרכיבי השיכון) השלטים את הבינוי והעיד על רוח התקופה. השיכון הינו מרכיב ברצף שיכונים איכותיים וצנועים בכרמל הצפוני וכן בכרמל הצרפתי, ביוזמה ציבורית, ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט) לצד שיכונים ביוזמה פרטית – כולם בתכנון אדריכלי ונופי המרכיב מרחב יוצא דופן.								
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה								

איתור	
אתרי שימור במתחם	-
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתר המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).

- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבונה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להענקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	תיק בנין 541281 מינהל הנדסה חיפה.
	[1] מבט ממרכז התווך לכיוון צפון-מזרח. שביל אבן צר מתפתל וממנו מתפצלים שבילים לעבר רחבות הכניסה הפרטיות של כל דירה. במערב צמחיה מסועפת, במזרח קרחת יער חסרה. במרחק נשקפים עצי אורן הסלע מצפון לרחוב התשבי. [2-3] מבטים מצפון-מזרח לדרום-מערב. בעשור השני של שנות ה-2000 נערכו שינויים מהותיים בבינוי, תוך פגיעה חמורה בצמחיה בתווך על-ידי הדיירים עצמם, גדיעת עצים וריצוף לא ברור של קרחת היער. [4] חזית המבנה הצפון-מערבי לתווך השיכון, לאחר שורת התערבויות אקראיות, כולל חריגה ממילון הצורות הקו, גידור זר לרוח המקום וגדיעת החורש בתווך בין המבנים. [5] מבט נוסף על השביל מצפון-מזרח לדרום-מערב. [6] המעטפת המזרחית. בין גבול המגרש לבינוי נטועה חורשת עצי אורן הסלע. שביל האבן המקורי (בהסתמך על השביל בתווך ועל השפה הנופית של שיכונים בני התקופה) הוחלף בשביל גרנוליט, לפחות תוך שמירה על רוחבו. תיחום חצרות נעשה בשלב מאוחר, אם כי בהתערבות עדינה ללא גידור בנוי, אלא באמצעות גדר קלה הנטמעת בגדר חיה. כך נראה תווך המקבץ לפני גדיעתו. [7-8] כניסות אינטימיות פרטיות לקומה א' [8] ולקומת הקרקע [7] במבנה הצפון-מערבי דרך שבילים המתפצלים מהשביל המרכזי העובר בתווך בין המבנים. הרחבות הפרטיות מוגדרות על-ידי צמחיה שונה וייחודית לכל כניסה וכניסה.

[6] [5] [3] [4] [7] [8] [2] [1]						
	סקר	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020
	לכרמל הצפוני				דרגת שימור בסקר	ב'

גוש רחובות	11686 חלקות 18 שדרות הנשיא, התשבי	הכרמל הצפוני / מתחם C – בתי דב רימר	
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	תיאור כללי: שיכון מודרניסטי מראשית שנות ה-60, הכולל שלושה בתי מגורים, שנבנה במגרש טרפזי אורכי בטופוגרפיה מתונה בין שדרות הנשיא בצפון-מזרח לרחוב התשבי בדרום-מערב. השיכון נבנה ביוזמה פרטית של השוק החופשי על-ידי הקבלן דב רימר, ככל הנראה בתכנון האדריכל שמואל רוזוב (תכניות מקוריות לא נמצאו בתיק הבנין, אולם לדברי דיירי הבית הקדמי – מדובר ברוזוב). בהתאם להנחיות העיריה המבנה הקדמי חופה אבן מלאכותית בשילוב עבודת טיח ובטון, בעוד שהבניינים העורפיים – השונים גם בטיפולוגיה ובמימדים – בגמר טיח. לאורך המגרש עובר שביל המשרת את בתי הדירות ואשר הינו חלק ממערכת שבילים החוצה את מגרשי האורך בכרמל הצפוני. ערך מרקמי אורבני: הבינוי במגרש האורכי נערך בהעמדה האופיינית לכרמל הצפוני, הנגזרת מקווי האורך של המגרשים ויוצרת שפה מקומית יחד עם הקוויות האורתוגונלית וחורשת עצי אורן הסלע. בדרום החלקה ובמגרשה נבנו שני בתי דירות זהים, תיבות תלת קומתיות סביב חדר מדרגות מרכזי כ"א. בצפון הוקם מבנה דו-קומתי בן שני מפרקים, בכניסות נפרדות לכל אחת מהיחידות מטרסת גישה או מגרם מדרגות פרטי חיצוני, טיפולוגיה אופיינית למקום (הכרמל הצפוני) ולתקופה (שנות ה-60-50). בשלושת הבתים נעשה שימוש בפרטי גמר דומים, היוצרים שפה ייחודית למתחם, בתוך שפה דומה של שיכוני העשורים הראשונים לישראל בכרמל הצפוני (ובהמשך בכרמל צרפתי): מסד שקוע; הבלטת הקונסטרוקציה ברצועות האופקיות בבסיסי קומות ובכרכוב; טיח מחוספס, שילוב דומה אנכית חוזרת של בטון מחורץ בחזיתות הנצפות מהרחובות. נופי וצומח: בין הוראות ההיתר עלתה התייחסות לצמחיה הקיימת ("לשמור על העצים הקיימים, להשיג רשיון לעקירת עצים"), לדפנות המגרש לרחובות ("לבנות גדר אבן טבעית לאורך שני הרחובות בקווי הרחוב הנכונים לפי הוראות משרד מהנדס העיר ובהשגחתו") ולפיתוח השטח ("לסדר שביל גישה לכניסות לדירות ולחדרי מדרגות ולסדר טרסות גן לשביעות רצון משרד מהנדס העיר"). העמדת המבנים הותירה במעטפת ובתווך בין המבנים חורשה עשירה במגוון צומח, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא, ובה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע. השיכון כמו נעטף בצמרות הגבוהות מהבינוי. בגבול המגרש לרחוב התשבי ושדרות הנשיא נבנתה גדר אבן נמוכה בשילוב גדר חיה. מסד אבן הוקם גם כמרפסת כניסה לקומת הקרקע במפרק הצפון-מערבי של בית הדירות הקדמי (הנשיא 42). במערב החלקה נפרס שביל אורכי, ככל הנראה מאבן במקור ומהלך מדרגות עולה מרחוב התשבי, שהוחלף ביציקת גרנוליט בשילוב דוגמא גיאומטרית. ערך אדריכלי: הבינוי המודרניסטי בשיכון מתאפיין במילון צורות אורתוגונלי החל בנפחים התיבתיים, דרך הדגשה אופקית של הקונסטרוקציה ועד לפרטי בנין בהדגשה אנכית (טיח מחורץ, בטון מחורץ). שימוש נכון בחומרי גלם מינימליסטיים (בשילוב אבן מלאכותית לפי הנחיית העיריה) יצר עושר אדריכלי. עיקר מעטפות המבנים הדרומיים בטיח מחוספס, בהדגשה ייחודית של בטון מחורץ בחזיתות הנצפות מרחוב התשבי. דוגמא זהה של בטון מחורץ חוזרת בחזית הראשית של המבנה הצפוני לרחוב התשבי – בשילוב טיח מחורץ במסד וגמר אבן מלאכותית בחזיתות הצדיות (שמחברת בין המבנה הבודד לרצף הבינוי לאורך שדרות הנשיא).	ערך תרבותי היסטורי: לשיכון (שטרם התבררה זהות מתכננו) ערך היסטורי כחלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו בחיפה בכלל ובכרמל הצפוני בפרט בעשורים הראשונים לישראל, כגון שיכון ועד הר הכרמל, שיכון רסקו ושיכון הצנובר. חיפוי האבן בשיכון הוא חלק מהנחיות מהנדס העיר חיפה, שמאחוריהן עמד ככל הנראה הרצון לייצר זהות ייחודית ומכובדת לרחוב הראשי של ציר הרכס בכרמל הצפוני.	
איתור	הבית הקדמי במתחם, בשדרות הנשיא 42-44. המתחם הינו חלק משדרות הנשיא [N] ורחוב התשבי [M] וגובל בבית תאופיק רינו בשדרות הנשיא 40.	הבית הקדמי במתחם, בשדרות הנשיא 42-44. המתחם הינו חלק משדרות הנשיא [N] ורחוב התשבי [M] וגובל בבית תאופיק רינו בשדרות הנשיא 40.	הבית הקדמי במתחם, בשדרות הנשיא 42-44. המתחם הינו חלק משדרות הנשיא [N] ורחוב התשבי [M] וגובל בבית תאופיק רינו בשדרות הנשיא 40.

כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח לחלול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבנה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן.	המלצות לשימור והנחיות תכנון ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע
מדעי-טכנולוגי תרבותי/חברתי/היסטורי אישיות מרקמי/עירוני/סיבבתי נופי אדריכלי-פרי פנים אדריכלי-חזיתות אדריכלי - מבניות [1] המתחם במבט משדרות הנשיא. הבינוי נשקף מבעד לחורשת עצי אורן הסלע הממשיכה גם לאורך המדרכות. בגבול המגרש גדר נמוכה בגמר אבן בשילוב גדר חיה. [2] המגרש במבט מרחוב התשבי. במערב גרם מדרגות ורמפה שהוסדרה במועד מאוחר – ומהם מתפתל שביל אורכי לשדרות הנשיא בצפון. [3] גדר אבן בשילוב גדר חיה. בקדמת המגרש יתרת שטח בתכנית טרפזית, נטועה ומגוננת. הזוויות השונות בין הבינוי לדרך מאפשרות מבט פרספקטיבי מעניין על הבינוי. [4] גדר חיה בגבול התשבי 46, מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב. [5] הכניסה לבית הדירות התשבי 65 דרך קומת מסד. לרוחב חזית הקומות רצועות אופקיות של בטון מחורץ בגמר טיח. [6] במבנה הקדמי (הנשיא 42-44) מסד מחורץ ומעטפת בגמר אבן מלאכותית וביניהם 'קורה' בגובה הרצפה. [7] רצועות אופקיות של בטון מחורץ בגמר טיח בחזית הבנין הקדמי לשדרות הנשיא. [8] הכניסות למבנה הקדמי דרך גרם מדרגות קווי ומרפסת כניסה מעל קיר תמך בגמר אבן.	

[9] במערב המגרש המתפתל השביל דרך החורשה. [10] בית דירות תלת-קומתי במגרש.



סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------	-------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

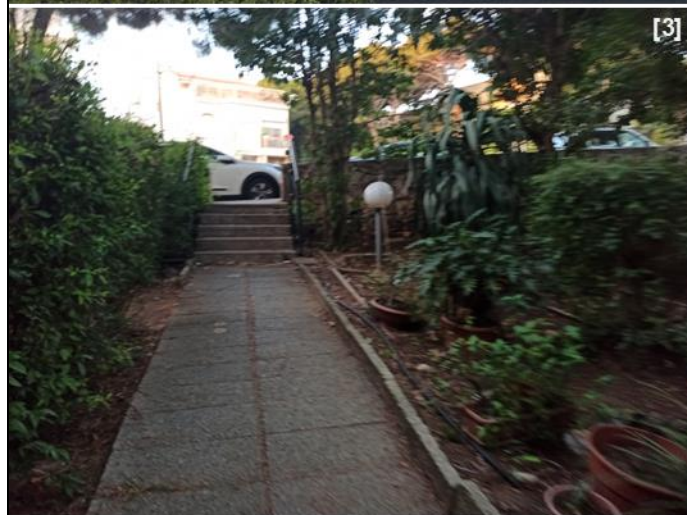
גוש	11690		חלקות		26-30		הכרמל הצפוני/ מתחם D – שיכון ועד הר הכרמל (מבנן צפוני)		
רחובות	הנשיא, התשבי								
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי	
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	תיאור כללי: מקבץ בן שלושה מבנים, שהוקם בשנת 1954 במגרש מעוין בין רחוב התשבי להמשך רחוב דה וינצ'י לתוך ואדי לוטם. תכנון המקבץ כחלק משיכון ועד הר הכרמל נמסר לאדריכל שמואל רחוב. רחוב תכנן יחידות מגורים בסיסית דו-קומתית משוקפת בהסטה, אותה שכפל שלוש פעמים, בשפה מודרניסטית תוך שילוב נגיעה רומנטית בפתחים. המבנים הועמדו בתכסית האופיינית לכרמל הצפוני, הנגזרת מקווי האורך של המגרשים. אמנם חלק מהיחידות הבסיסיות הורחבו, ללא קו אחיד, אולם הערך של המרקם עדיין קיים וברור, ואף חלק מהפרטים.								
	ערך מרקמי אורבני: פרט בסדרת שיכונים ייעודיים ושיכוני המגזר הפרטי, שנפרשה בכרמל הצפוני ובכרמל הצרפתי בהמשכו בשני העשורים הראשונים לישראל. השיכונים מבוססים על בינוי חזרתי, הקווים הנקיים של הסגנון המודרני ופיתוח השטח – מוסיפים רובד לסביבה שהחלה להיבנות בשלהי האימפריה העותמנית וביתר שאת בשנות השגשוג בתקופת המנדט הבריטי. השיכון משתלב במרקם הכרמל הצפוני בטיפולוגיה, בפרטים ובחומרי הגמר של הבינוי ופיתוח השטח, במרחב הפתוח של השיכון ללא גידור פנימי ובנוף חורשת אורן הסלע המאפיינת את השכונה.								
	מערכת שבילי אורך משרתת את המגרש – במזרח שביל אבן אופייני למרחב ולתקופה; במערב שביל שנוצק מחדש גרנוליט.								
	נופי וצומח: בתווך בין שלושת המבנים נטועה חורשה. בצדי המגרש שבילי אורך מאבן טבעית (השביל המערבי הוחלף ביציקת גרנוליט), אופייניים למרחב הכרמל הצפוני ומהווים חלק ממערכת שלמה של תנועת הולכי רגל בין רחוב יפה נוף לשדרות הנשיא ומשדרות הנשיא לרחוב התשבי (ואף לרחוב דה וינצ'י). בגבולות הצדדים של השיכון גדרות חיות.								
	ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי המושתת על חזרתיות ומינימליזם החל בפרטי הבנין (שבכות אורתוגונליות, מדרגות יצוקות משולבות בבטון מסורק) דרך שיקוף היחידות בכל מבנה ועד לחזרה על המבנים. הבינוי נערך בתכסית מסור, בהסטה של היחידות היוצרת עניין ומרככת את מופע הבינוי. לכל יחידה נקבעה כניסה נפרדת לנישה שקועה בדופן צדדית, דרך רחבת כניסה פרטית לדירה התחתונה וגרם מדרגות קווי (ללא פודסט) לקומה העליונה. טביעת ידו של רחוב ניכרת בפתחים הקשוחים ליחידות העליונות (מעל הפתחים האורתוגונליים בקומות התחתונות). המבנה נשען על מסד בנסיגה כמעט בלתי מורגשת בגמר מסורק ומעליו הקומות בטיח חלק. במבנה הצפוני נוספה תוספת אורתוגונלית ליחידת המערבית בחזית הראשית לשדרות הנשיא, וגמר חיפוי אבן לדרישת העיריה (על אף שאין זו רוח השיכון הספציפי). ליחידה המזרחית נוספה תוספת כעורה, אך ורק מתוך קווי הבנין ותוך פגיעה בחצר הקדמית הנצפית מהרחוב הראשי (ותוספת אחורית לא ברורה בצורניותה). ממ"ד נוסף ליחידה המערבית במבנה המרכזי.								
	ערך תרבותי היסטורי: בראשית שנות ה-50 יזם ועד הר הכרמל הקמת שיכון בן מספר מבנים. העבודות נמסרו לשלושה משרדים: מנספלד-גתאי, שקבלו מגרש טרפיז לרחוב הגדה הצפונית של רחוב התשבי, ותכננו מבנן דו-קומתי בן חמישה מפרקים ובו 10 דירות. שמואל רחוב שהופקד על המשך רצועת האורך מצפון-מזרח להראשון ומדרום לשדרות הנשיא, שם תכנן שלושה מבנים דו-קומתיים זהים, כל אחד בשני מפרקים הכוללים 4 דירות (12 דירות נוספות). הרצועה מדרום לרחוב התשבי ומצפון לרחוב דה וינצ'י (שלא נסלל) נמסרה לתכנון ד"ר אינג' גדעון קמינקא, חבר מועצת העיר ונציג אגודת התושבים שאף התגורר באחת מ-20 הדירות שתכנן בארבעה מבנים דו-קומתיים וביניהם רצועה מגוננת, שני המבנים הצפוניים בני שלושה מפרקים והשניים הדרומיים דו-מפרקיים.								
	פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות (למעט גדרות חיות) או מחיצות ובחומרים בני קיימא, ככל הנראה בתכנון משרד מילר-בלום (שהופקדו לכל הפחות על המבנן בתכנון מנספלד-גתאי, וסביר שעל שלושת מרכיבי השיכון) השלטים את הבינוי והעיד על רוח התקופה.								
	השיכון הינו מרכיב ברצף שיכונים איכותיים וצנועים בכרמל הצפוני וכן בכרמל הצרפתי, ביוזמה ציבורית, ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט) לצד שיכונים ביוזמה פרטית – כולם בתכנון אדריכלי ונופי המרכיב מרחב יוצא דופן.								
אתרי שימור במתחם	-								
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי:								



ב'	דרגת שימור בסקר	06.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור סקר לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	---------------------------

איתור	דימויים
[1] תכנית קומת קרקע טיפוסית, מתוך תיק בנין 541281 מינהל הנדסה חיפה. [2] מבט ממזרח למערב על חזיתות צפון ומזרח של יחידה עורפית במבנה המרכזי. לכל דירה כניסה נפרדת שקועה בחזית הגישה ליחידה העליונה דרך גרם מדרגות קווי (ללא פודסטים). ברום החזית כרכוב דקיק. [3] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב על החזית הצדית. במרכזה שקועות נישות כניסה, בקומת הקרקע נישה מלבנית ובקומה א' פתח פחוס-קשת, אליו מעפיל גרם מדרגות קווי בעיצוב מינימליסטי. [4] כניסה תחתונה שקועה. [5] צוקל בגמר מסורק, שקוע סנטימטרים בודדים ממישור החזית בגמר טיח חלק. [6] פרט מדרגות. העיצוב נשען על הדגשת השלח (עליו הודבק ריצוף בולט במועד מאוחר), על הסגת הקורה ועל סירוק דופק המדרגות, בהשלמה לסירוק המסד. [7] שבכה אורתוגונלית בחזית צדית. [8] חזית צפון של היחידה המערבית במבנה הקדמי לאחר תוספת שטח. שביל האבן הוחלף בשביל גרנוליט. [9] שביל אבן במזרח השיכון ובשוליו גדר חיה.	

גוש	11687	חלקות	15	הכרמל הצפוני/ מתחם E – רסקו
רחובות	שדרות הנשיא, עין גדי			
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	תיאור כללי: שיכון יוצא דופן באיכויותיו האדריכליות והסביבתיות, הכולל שלושה בתי מגורים, שנבנה בראשית שנות ה-60 במגרש טרפזי פינתי בטופוגרפיה מתונה. הקומפלקס תוכנן עבור חברת רסקו חיפה בשפה מודרניסטית שהותאמה למגרש ולהנחיות הייחודיות לשדרות הנשיא באותה תקופה לבניה באבן. ערך מרקמי אורבני: המגרש הטרפזי על הרכס מתאפיין בשיפוע יורד משדרות הנשיא דרומה לכיוון ואדי לוטם. נבנו בו שלושה מבנים במערך אשר יחד עם מבנה סמוך ממערב – יוצר חצר פנימית רחבה: שני בתי דירות סביב חדרי מדרגות פנימיים, בתכסית T כמעט מלבנית (בנסיגה מינורית בירכתי המבנה) ובקומות זהות בכל מבנה, דומים אך שונים בעיצובם – שדרות הנשיא 60 א' בדרום-מערב, תואם את קווי האורך של המגרשים בכרמל הצפוני ושדרות הנשיא 60 בצפון-מערב במקביל לתוואי שדרות הנשיא (בהעמדה מעניינת שאינה אופיינית לכרמל הצפוני); התשבי 62 (עין גדי 2) מבין 'מסור' המורכב משלוש תיבות דו-קומתיות בהסטה חזרתית מקבילה לרחוב עין גדי תוך ירידה בגובה המבנים בהתאם לשיפוע הטופוגרפיה. לכל אחת משש הדירות במבנה זה הותקנו מהלכי מדרגות חיצוניים פרטיים לכל דירה. בשלושת המבנים ובפיתוח השטח המקורי נעשה שימוש באותם מרכיבים אדריכליים מינימליסטיים, תוך יצירת מגוון בגבולות השפה האחידה. נופי וצומח: הוראות ההיתר, שחלקן הגדול (למעט חיפוי האבן הייחודי למספר מצומצם של שכונות, בהן אזור הכרמל הצפוני) תאם הוראות בניה בשכונות נוספות בכרמל התייחסו לצמחייה הקיימת, לתוספת עצים ולהקמת גדר אבן לרחוב. ההנחיות והשאיפה לייצר מרחב ירוק הכתיבו העמדת המבנים באופן שהותיר חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא. השיכון כמו נעטף בצמרות הגבוהות מהבינו. בהיקף המגרש לרחובות הנשיא ועין גדי נבנתה גדר אבן נמוכה בשילוב גדר חיה, בה נפערו שני פתחים מכיוון שדרות הנשיא ומהם שבילים צרים במקביל לבנין המזרחי ובמקביל לבנינים המערביים. השבילים רוצפו באריחי חוץ מלבניים כהים מגרנוליט שכמעט נטמעים בגוון הכהה של הקרקע מחד, ומאידך מקבלים הד במדרכי מדרגות החוץ של מבנה המסור (הנשיא 62, 62א, 62ב). השביל המזרחי רוצף מחדש ביציקת גרנוליט שלמה בגוון חום כהה. ערך אדריכלי: בבינוי המודרניסטי בשיכון בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר משימוש חכם בחומרי גלם מינימליסטיים בשילוב אבן והחצנת הקונסטרוקציה. 'פירוק' מישורי החזיתות ליחידות אורתוגונליות באמצעות החזיתות נערך תוך חלוקות סימטריות. בשלושת המבנים הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות המשוקעות והכרכובים הבולטים מעט. המשטחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד גיסא ומורכבים מאידך גיסא, תוך חזרה בין הקומות ובין תיבה לתיבה, אך לא בסימטריה בין דפנות המישור עצמו. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס, טיח חלק וטיח מסורק במסד הנסוג קמעה. לתיחום מרפסות שירות נעשה שימוש בפריקסטים אורתוגונליים. בולט יישום הנחיית מהנדס העיר בשנות ה-50 המאוחרות-שנות ה-60 לחיפוי החזיתות לאורך שדרות הנשיא ושדרות הציונות באבן מלאכותית או טבעית, תוך פרשנות מודרנית לאבן בחיתוך פראי בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור. עבודת האבן המקצועית נעשתה תוך עיטוף מדויק של פינות הבנין והחרגה מינימלית שלהן ממישורי הטיח, באופן ה'מפרק' את המאסה לגורמים. בפריקסטים שולבו מעקות דקים מפרחול שנצבע בגוון אדום. העושר במינימליזם הושג באמצעות פלטת גווני חמה ומצומצמת, בגווני חום-אוקר, לבן, אפור-שחור ונגיעות אדום בולטות על רקע הצבע המשלטים הירוק שמעניקה הצמחייה. השפה הצורנית נשמרה במדרגות החיצוניות של המבנה המזרחי, כולל בין היתר עיבוד קירות התמך של הגרם התחתון בטיח מסורק, פרחול מינימליסטי בשילוב קורות מאסיביות בגובהן וכמובן שימוש במדרגות יצוקות גרנוליט בגוון שחור, הכורך את פיתוח השטח של המתחם לשפה צורנית אחת עם הבינוי במתחם. ערך תרבותי היסטורי: לשיכון (שטרם התבררה זהות מתכננו) ערך היסטורי כחלק משיכון על-ידי חברת 'רסקו' להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, מייסודה של הסוכנות היהודית, שנועדה להקמת שיכון לעולים מהמעמד הבינוני. השיכון הינו חלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו בחיפה בכלל וברמת התשבי ובכרמל הצפוני בפרט (לצד בניה פרטית איכותית) בעשורים הראשונים לישראל, כגון שיכון ועד הר הכרמל ושיכון הצנזור. חיפוי האבן בשיכון הוא חלק מההנחיות מהנדס העיר חיפה, שמאחוריהן עמד ככל הנראה הרצון ליצור זהות ייחודית ומכובדת לרחוב הראשי של ציר הרכס בכרמל הצפוני. ייתכן שבין תושבי השיכון המקוריים גם השחקנים גליה וחיים טופול, ממייסדי התיאטרון העירוני בשנת 1960.			



[5,6,8] פירוק מישורי החזית ליחידות באמצעות חלוקה אופקית של קורות בבטון חשוף ורצועות אנכיות בחומריות קבועה משתנה כולל חיפוי אבן, פריקסטים, טיח מחוספס וטיח חלק. העושר במינימלים הושג באמצעות חזרה בין הקומות בכל חזית בפני עצמה פלטת גוונים חמה ומצומצמת, בגווני חום-אוקר, לבן, אפור-שחור ונגיעות אדום (הבולטות על רקע הצבע המשלטים הירוק).

[7] מדרגות חיצוניות במבנה המזרחי, מאפיינות את שיכוני שנות ה-50 באזור.

[9] פרט פינת אבן אופייני. פרשנות מודרנית לאבן בחיתוך פראי בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור. עבודת האבן המקצועית נעשתה תוך עיטוף מדויק של פינות הבנין והחרגה מינימלית שלהן ממישורי הטיח, באופן ה'מפרק' את המאסה לגורמים.

[10,11] מסד המבנים שקוע מעט ועשוי בגמר טיח מחורץ. בצילום [11] – חיבור ריצוף החוץ באריחי גרנוליט אפורים כהים וריצוף פנים בטראצו בהיר.



ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי	אתרי שימור במתחם
שדרות הנשיא 60 א', שדרות הנשיא 62,62,62 / עין גדי 2. (שדרות הנשיא 60 נגרע בגלל בניה). המתחם הינו חלק מדופן שדרות הנשיא וגובל ברחוב התשבתי 79.									

כללי:

- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.
- בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.

המרחב הציבורי:

- שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי.
- שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.
- לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים.
- טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה).

צמחיה:

- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח לחלול לשורשים.
- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון.
- שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

בינוי:

- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
- תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה.
- תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות.
- שמירה על חתר המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.
- על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.
- נטיעת עצים כתנאי להיתר.
- פתרון מיגון ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר). תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד.

פרטי פיתוח שטח:

- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).
- שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו.
- יוצמצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

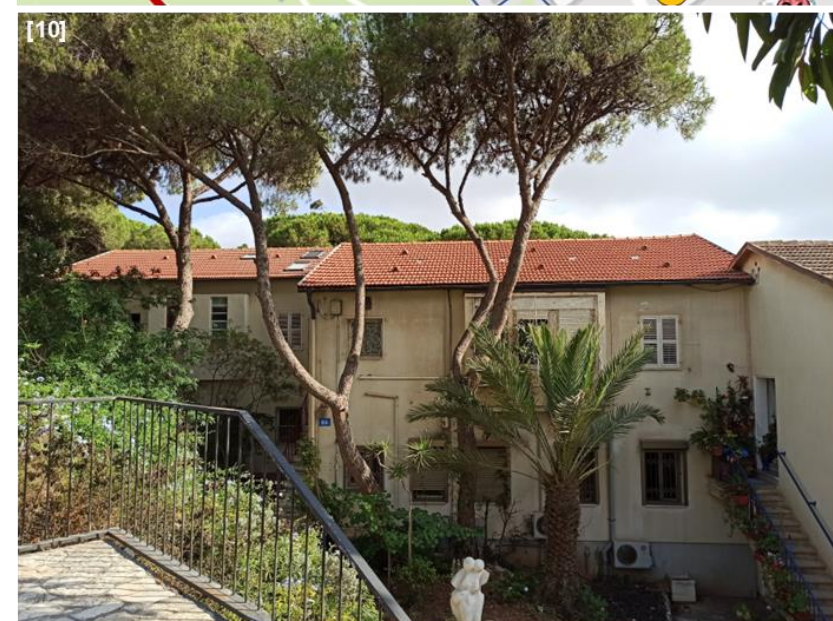
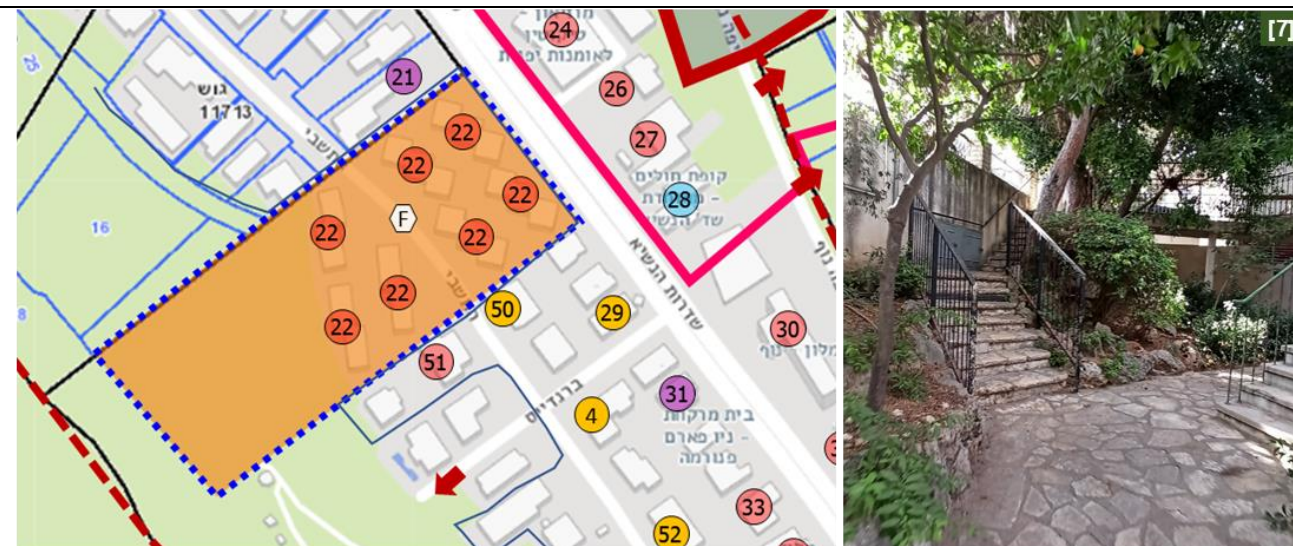
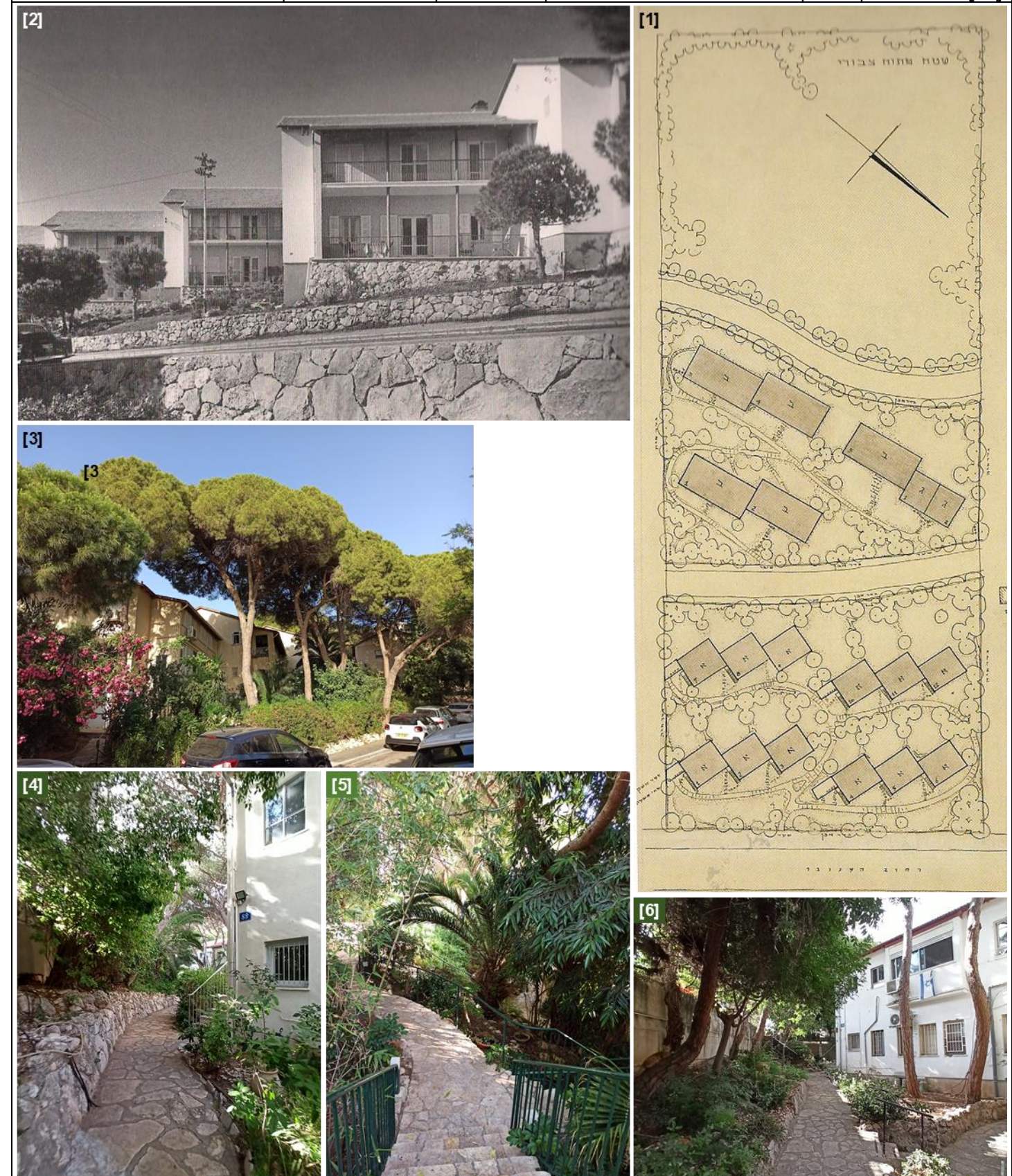


סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

המלצות לשימור והנחיות תכנון

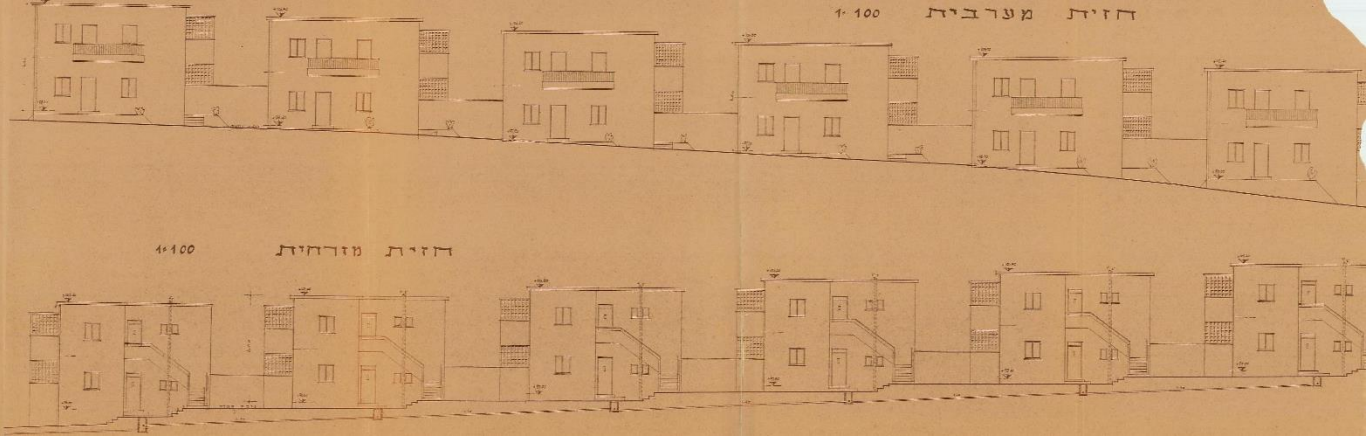
איתור

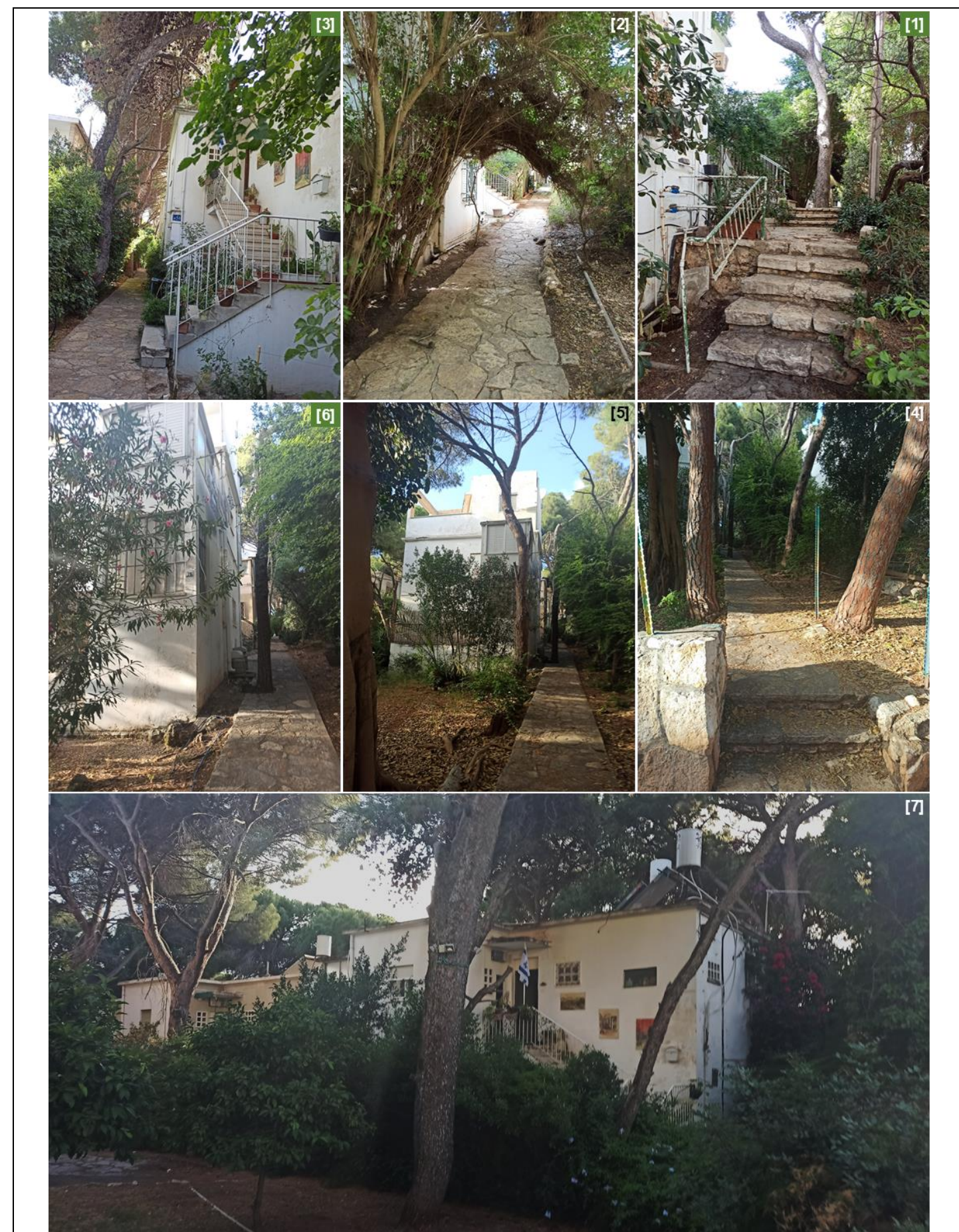
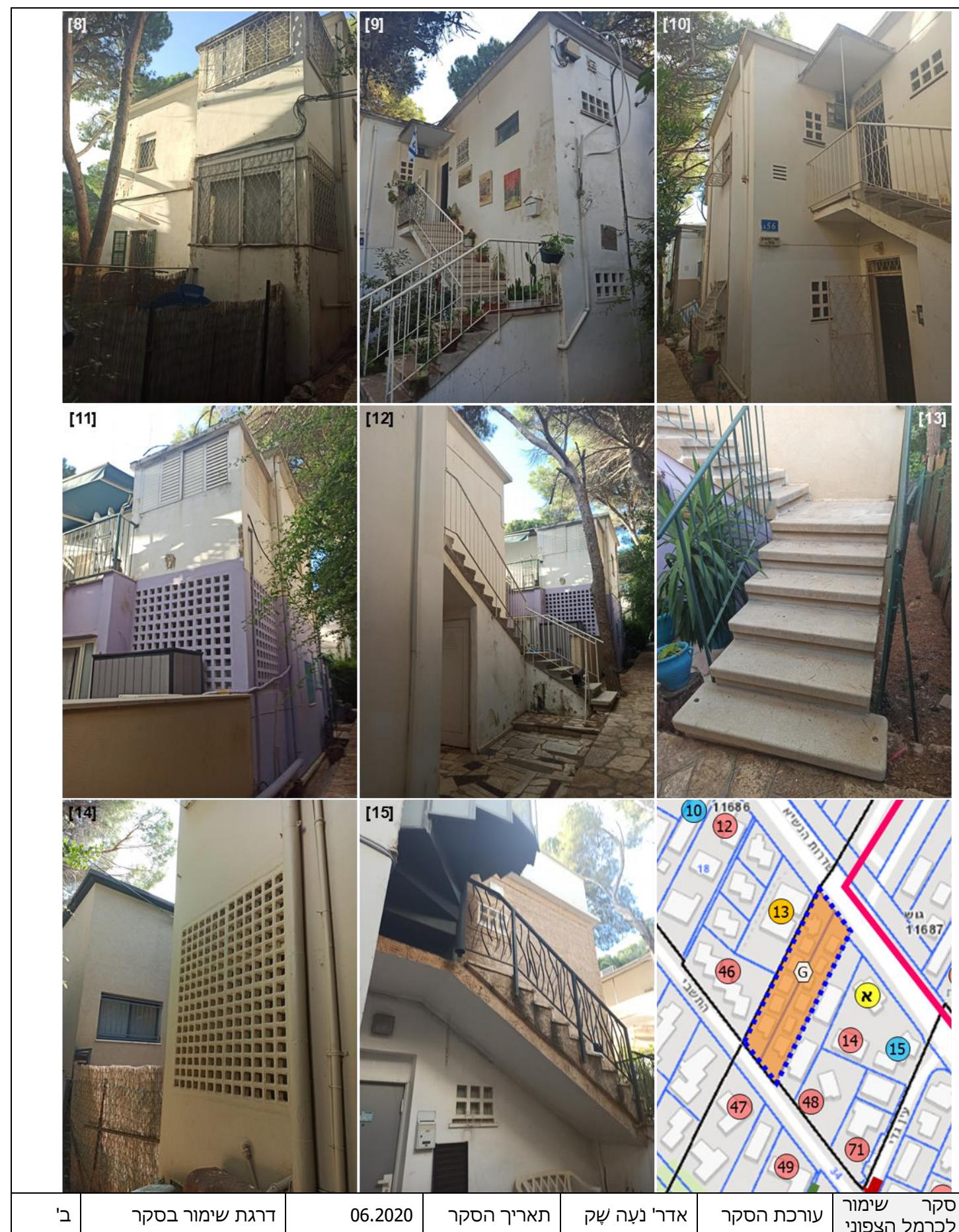
[7] רחבה בצפון-מזרח המבנה העליון, בה הוסדרה חניה יחידה במתחם וגשר יחיד לכניסה העליונה לנשיא 92.
 [8] גרם מדרגות עולה לדירה העליונה בשדרות הנשיא 86. [9] שביל בין שני מבנים במבנה העליון.
 [10] מראה המבנה העליון מרחוב התשבי כולל כניסה דרך טראסת אבן לגרם מדרגות אבן.



סקר לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	06.2020 מ/ש/360105	הוכרז כמתחם שימור בסקר	שימור ב
---------------------	------------	-------------	------------	-----------------------	---------------------------	------------

גוש	11687	חלקות	3,4	הכרמל הצפוני/ מתחם G – שיכון יחזקאל נתניאל (הנשיא 54-56, התשבי 73-75)				
רחובות	הנשיא, התשבי							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אמנות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	תיאור כללי: שיכון של המגזר הפרטי, אותו בנה הקבלן יחזקאל נתניאל בתכנון האדריכל מקס לב בביצוע 'סולל בונה'. השיכון נפרס על שני מגרשי אורך המשתרעים בין שדרות הנשיא 54-56 בצפון-מזרח לבין רחוב התשבי 73-75 בדרום-מערב. בשיכון שני מבנים זהים במקור, בכל אחד מהם 6 בתים קטנים דו-קומתיים, בנפחיות ובקוויות אורתוגונליות, ומערכת תנועה ונטיעות אופיינית לכרמל הצפוני.							
	ערך מרקמי אורבני: פרט בסדרת שיכונים ייעודיים ושיכוני המגזר הפרטי, שנפרשה בכרמל המערבי ובכרמל הצרפתי בהמשכו בשני העשורים הראשונים לישראל. מגרשי האורך הצרים הפרושים לרוחב הכרמל הצפוני, ונחצים על-ידי מערכת הדרכים התוו העמדה אורתוגונלית מקבילה לקווי האורך של המגרשים, ושילוב מערכת תנועה אורכית להולכי רגל, המחברת בין המבנים הפנימיים לרחובות, ובשילוב חורשת עצי אורך הסלע, גדרות נמוכות בין מגרשים ומרחבים לא מגודרים במגרשים עצמם, מייצרת מרחב ייחודי להולכי רגל.							
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	נופי וצומח: במעטפת הבינוי ניטעה חורשה אופיינית, בה בולטת נוכחות עצי אורך הסלע, דרכה (ואף סביבה) נפרשת מערכת התנועה המקבילה המאפיינת את הכרמל הצפוני, שביל אורך ממזרח לכל מבנן וגדר חיה מעברו השני. בשל הטופוגרפיה המתונה גבוה מפלס הבינוי מרחוב התשבי, ובהתאם הותקנו קיר תמך נמוך ומהלכי מדרגות מאבן בדרום שבילי האבן הטבעית החוצים את החלקות. בגבול החלקות לשדרות הנשיא בצפון נבנתה גדר בגמר אבן בגובה בינוי בעיבוד טובזה בנדבכים אופקיים מסודרים ובקופינג אבן, שהוחלפו בחלקה המערבית (הנשיא 54).							
	ערך אדריכלי: הבינוי נערך בהעמדה טורית של שש היחידות המרכיבות כל רצועה, העוקבת אחרי קווי האורך של המגרשים (האופיינית למרחב הכרמל הצפוני. הסגנון המודרניסטי של השיכון בתכנון האדריכל מקס לב בא לביטוי בקווים אורתוגנליים, בפירוק המאסה לנפחים שטוחי גגות ובמקצב קבוע של יחידות זהות המרכיבות את המבנן. כל יחידה נבנתה תוך גריעת הפינה הצפון-מזרחית ו'השלמת' הבינוי בגרם מדרגות בתכסית ר', המשלטים את הנפח מחד, מייצר רחבת כניסה ומרחיק את השביל מהחזית מאידך. בפינות הגובלות בשביל שולבו שבכות טרומית בתבנית רשת (בהן נעשה שימוש ביחידות קטנות יותר במקומות נוספים בחזיתות). ברום המבנים – כרכוב דק, ומעל הכניסה לדירה העליונה – גגון דק. הפרויקט אושר במקור בסטיות רבות, כולל מרחק של 4-5 מטרים בין בית לבית (במקום 8 מ') וחיבורם באמצעות גדרות, שמילאו גם תפקיד אדריכלי, ומרווח צדי של 3 במקום 4 מטרים.							
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	ערך תרבותי היסטורי: השיכון הינו מרכיב ברצף שיכונים איכותיים וצנועים בכרמל הצפוני וכן בכרמל הצרפתי, בשילוב בין יוזמות פרטיות (דוגמת השיכון האמור) ליוזמות ציבוריות ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט) – כולם בתכנון אדריכלי ונופי המרכיב מרחב יוצא דופן.							
	-							
אתרי שימור במתחם	-							
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי:							
	- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעוינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורך הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי:							

- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - פתרון מיגון ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר). תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן.	מקורות תיקי בנין 503230 ו-503231 מינהל הנדסה חיפה.
	
למעלה: חזיתות האורך למערב ולמזרח מתוך בקשה להיתר שנתאשרה ביום 17.5.1950, בתיק בנין 503230. [1] גרם מדרגות בדרום הרצועה המערבית (התשבי 73, לעבר הנשיא 54. [2] מעבר קסום בתוך גדר חיה בחלקה המערבית. [3] גדר חיה במזרח החלקה תוחמת את השביל מצד אחד, ומצדו השני – הבינוי ורחבת כניסה ליחידה. [4] מדרגות אבן וקיר תמך בגבול החלקה המזרחית לרחוב התשבי ושביל העובר ממזרח לבינוי דרך חורשה. [5-6] התקדמות לאורך השביל העובר במזרח החלקה המזרחית, תאך התחשבות בעץ שהיה קיים לפני הבניה [6]. [7] מבט פנורמי על המבנן המזרחי מצפון-מזרח לדרום-מערב. [8] חזית דרומית של אחד המבנים (לאחר שנהרסה השבכה האורתוגונלית בקומת הקרקע). [9] גרם המדרגות 'משלטים' את נפח התיבה. [10] כניסות לשתי דירות באחת היחידות. מעל הכניסה העליונה גגון, במפלס נמוך מהכרכוב ההיקפי. מצדי הכניסה קבועות שבכות זעירות, ברשת דומה לשבכות בקרן הדרום-מזרחית של כל מבנה. [11] שבכות מותקנות בפאות יחידה בחלקה המזרחית (לאחר צביעה בטיח בגוון סגול). [12] גרם מדרגות חיצוני 'משלטים' את התיבה ויוצר רחבת כניסה ליחידה, בחלקה המזרחית. [13] פרט גרם מדרגות מלבניות מיציקת טראצו בגוון בהיר (המדרגה התחתונה רחבה ומדגישה את הכניסה). המעקות מגלילים דקים ומאחזי היד מצינורות ללא קישוט יתר. [14] פרט שבכה אורתוגונלית בפאה הדרום-מזרחית של אחת היחידות. [15] היחידה הדרומית במבנן המזרחי (התשבי 75) לאחר תוספת שאינה ברוח המקום שבמסגרתה הוחלף המעקה הקווי במעקה צורני ונבנה גרם מדרגות ספיראלי הבולט בחזית.	



גוש		10812		185,252,254		חלקות		19,20,29	
רחובות		התשבי / הנשיא; הציונות / הצלבנים.							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע		אדריכלי-מבניות		אדריכלי-חזיתות		אדריכלי-פרטי-פנים		נופי	
מדי-טכנולוגי		תרבותי/חברתי/היסטורי		אישיות		מרקמי/עירוני/סביבתי			

קרן הרחובות התשבי והנשיא.

קרן הרחובות הציונות והצלבנים.

תיאור כללי: מרחב נופי ייחודי לבנייה ההררית, המאפיין את שכונות הרכס בכרמל. חיתוך הרחובות והמגרשים מתוך תוואי הטופוגרפיה הותיר בקרנות הרחובות לאורך רכס הכרמל 'יתרות' שאינן מאפשרות בניה למגורים, כי אם כפתרונות מקומיים לפיתוח נופי, וכחוליות במערכת שטחי הציבור בשכונה וברכס בכלל. 'נגזרות' חיתוך אלה נבנו מקירות תמך מתרחבים / נמוגים / בהתאם לשינוי הטופוגרפיה, תוך שילוב פינות ישיבה ייעודיות וצמחיה מגוונת (כוללת שיחים ועצים) בשטח הציבורי (בשונה מרוב שטח השכונה הנשען על פיתוח השטחים הפרטיים).

במגרש הגובל בקרן הרחובות התשבי והנשיא כבר נערך פרויקט תמ"א 38, במסגרתו הוכחדה הצמחיה ההיסטורית במעטפת, שונו הפרופורציות וחומרי הגמר המינוריים של המבנה ההיסטורי – המבנה מתבלט במניירות (על-פי תקנות וכולי).

ערך מרקמי אורבני: פתרון ה'יתרות' שנשארו בשולי מגרשי המגורים הסטנדרטיים לאחר חיתוך הרחובות, יצר רשת של מרחבים עירוניים זעירים בכל רחבי שכונות הרכס. מיעוט שטחי הציבור בחלק מהשכונות, ומרחק בטופוגרפיה מעצימים את חשיבות קרנות הרחוב כמקומות מפגש והתכנסות נגישים לתושבים. רקע לקרנות הרחוב משמשים בתי המגורים במגרשים הגובלים.

למרבה הצער בקרן הרחובות התשבי והנשיא נבנה בית מגורים זר במימדיו ובגולמניותו לרוח השכונה. יחד עם זאת – לקרן הרחובות משמעות דווקא במיקטע הרחוב שאיבד מרוח המקום, וגם כהד ירוק לגן האם מעבר לרחוב – שיחד עימו מהווה שער כניסה להולכי רגל ושער יציאה ברכב מהשכונה.

בקרן הרחובות הציונות והצלבנים הוסדר גן שעשועים שכונתי.

ערך נופי/ צמחיה: נקודות התרגעות וירק במרחב הציבורי ובאחריות הרשות, משמעותיות בשכונה בה נשען הפיתוח הנופי על המגזר הפרטי על-פי תכניות ותקנות (שהוחלפו בשנות ה-2000 במרבדי חניה ו'פציו' בדמות אדניות שתולות ברוש לימוני ושיחים, כבמגרש בדופן קרן הרחובות התשבי / הנשיא הנשיא 114 והמגרש העוקב, הנשיא 112).

קרנות הרחוב ברכס (קירות תמך / טראסות / מדרגות) נבנו מאבן היסוד של המרחב הציבורי בשכונה ובכרמל בכלל – אבן, לרוב בסיתות טובה גס. בתחומי הקרנות ניטעה צמחיה בת-קיימא, בין היתר עצי אורן וברוש (בקרן הנשיא / התשבי), זית (בקרן הציונות / הצלבנים), כליל החורש, שיחים ירוקים, ללא שיחי פרחים זעירים הגולים משאבים (מים, עבודה).

ערך אדריכלי: פיתוח הקרנות נעשה בחומרים מקומיים – אבן בעיבוד טובה, או אבן פראית במדרגות ובקירות תמך בנדבכים מסודרים הולכים ונמוגים, במעקות ובגדרות. את החלל מגדירות דפנות המבנים הגובלים, והצמחיה במגרשים (או היעדרם, בקרן שדרות הנשיא ורחוב התשבי). בקרנות שולבו על-פי הצורך גרמי מדרגות, פעמים היקפיים, פעמים חוצים את הפינה. בקרן שדרות הנשיא והתשבי מדרגות נמוגות במקביל לטופוגרפיה.

ערך תרבותי היסטורי: פרט ממארג היוצר את ה-Genius Loci של רכס הכרמל.

קרן הרחוב היא חלק מרשת פתרונות פיתוח שטח נופיים שהקימה העירייה בעשורים הראשונים לישראל, כחלק מתפיסת עולם חברתית של פריסת אחריות הרשות על נופ המרחב הציבורי.

פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

גובל בקרן הרחובות הציונות / הצלבנים: 139 / הצלבנים 3 (בית נתן אלמך).	אתרי שימור במתחם
כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בקרן הרחוב. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש פינת הרחוב במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בעורף קרנות רחוב. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב / לרצועה הבנויה. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחיזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית) חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית, טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחיזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	המלצות לשימור והנחיות תכנון

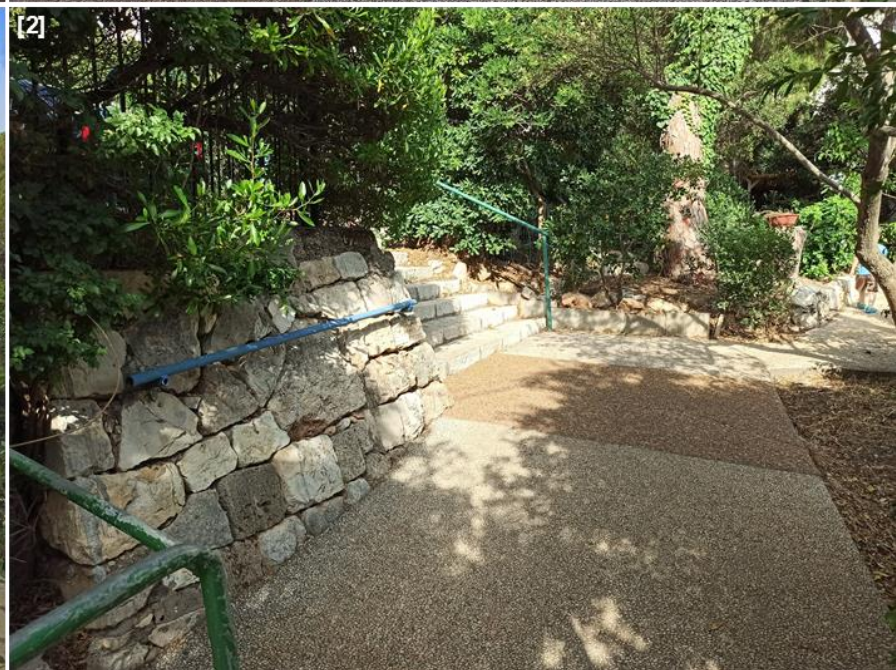
[10] מבט מגן השעשועים בקצה המזרחי של 'חצי האי'. קיר תמך מפלס את הגן והרחוב.
 [11] מבט על 'חצי האי' ממערב למזרח לעבר גן השעשועים השכונתי ובעורפו מבנה לשימור הציונות 139 / הצלבנים 3.



ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	--------------------



צילומים	[1] מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח על המפלס העליון של קרן הרחובות, בו נטועים שלושה עצי אורן הסלע. בין שני המפלסים מפריד קיר תמך בגמר אבן טבעית. בין המפלס העליון לשיפוע המדרכה מגשרות מדרגות נמוגות.
	[2] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב על סוכת האורנים. בעומק הצילום – הנשיא 114, ללא צמחיה במעטפת המגרש.
	[3] פרט אדן, קיר תמך וגזע ברוש בקצה הנמוך של קרן הרחובות.
	[4] המפלס התחתון של קרן הרחובות בפיתוח ערוגה מגוננת ועץ ברוש.
	[5] קרן הרחובות בצפון מימין, ושולי גן האם בדרום בשמאל הצילום.
	[6] מבט ממערב למזרח על הפינה ועל קיר התמך הנמוג. בסמוך לפינה נטועה צמחיה נמוכה המותירה קו מבט לנוהגים ברכב (ולהולכי רגל).
	[7] שדרת עצי זית נטועה לאורך המדרכה במפלס קרן הרחוב, וסביב שורשיהם קיר התמך חורג לתוך המדרכה.
	[8] היציאה מרחוב הצלבנים. ממזרח 'חצי אי' מגונן בו נכלל גן משחקים.
	[9] הדופן הקעורה במערב קרן הרחובות.

							
							
ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור לכרמל הצפוני	סקר

גוש		חלקות		18,21		11687			
		11691		8,9,10,11,12,22,29,30,33,34					
רחובות		עין גדי, התשבי							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע		אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי-פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		תיאור כללי: מהלכי מדרגות המגשרים על הטופוגרפיה התלולה בין שדרות הנשיא לואדי לוטם, ואשר מורכבים מקירות תמך, טראסות וצמחיה אופיינית לפיתוח השטח בכרמל בעשורים הראשונים לישראל. מהלך המדרגות, הינו חלק ממערכת תנועה ורטיקלית, פרט ממארג היוצר את ה-Genius Loci של הרכס והעיר בכלל.							
		ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות ונתיבים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטי הר-ים ומבטים בין השכונות עצמן. התוואי סומן בתכנית חפ/125 לכרמל הצפוני משנת 1935 כדרך המחברת בין שדרות הנשיא להמשך המזרחי (שלא נסלל) לרחוב התשבי. בתכנית סומנו רצועות ירוקות בדפנות הדרך. למעשה הרחוב נבנה בשני מפלסים: בצפון רחוב במפלס יורד משדרות הנשיא, ובדרום נתיב מדרגות יורד ממפלס רחוב התשבי למפלס נמוך בגבול ואדי לוטם. הרצועה הרחבה (שתוכננה במקור ברוחב רחוב שכונתי) חולקה לרצועה מגוננת במזרח ומשעול במערב, תוך דירוג הטופוגרפיה בקירות תמך ותיחומו בגדרות. נתיב המדרגות משמש דרך גישה יחידה למבנה במגרש עין גדי 10 ולמבנה נטוש (בית חנה ויחזקאל מנדל סגל) בעין גדי 9.							
אתרי שימור במתחם		ערך נופי/ צמחיה: ברצועה המזרחית של הנתיב חורש ארצישראלי של עצי אלון וחרוב, ובתוך המגרשים הפרטיים, מעבר לגדרות – רצועה נוספת של צמחיה. במורד המשעול, בחלקו הצר, הוסדרה סוכת שיחים. במורד נתיב המדרגות מבט מרהיב לואדי לוטם והכרמל המערבי.							
		ערך אדריכלי: בדופן המשעול בתי דירות אופייניים לרכס הכרמל.							
המלצות לשימור והנחיות תכנון		ערך תרבותי היסטורי: בדופן מורד מדרגות עין גדי נטוש ביתם של חנה ויחזקאל מנדל סגל ממייסדי השכונה של חסידי גור בכרמל הצפוני.							
		עין גדי 6 / התשבי 81 (בית הוגו מולר).							
המלצות לשימור והנחיות תכנון		כללי:							
		- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.							
המלצות לשימור והנחיות תכנון		המרחב הציבורי:							
		- שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש המשעול במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה).							
המלצות לשימור והנחיות תכנון		צמחיה:							
		- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.							
המלצות לשימור והנחיות תכנון		בינוי:							
		- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב.							

סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – העתקת עמוד החשמל במעלה הנתיב. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.		מקורות	לירן אלי ד"ר. (2008). התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 13-17; לירן אלי ד"ר. סיור בעקבות ברוולד בכרמל 26.10.2007; תכנית חפ/125, מהנדס העיר חיפה, אושרה להפקדה 4.9.1934, אושרה 1.7.1935.

[1-6] ירידה בנתיב המדרגות ובמשעול:

[1] ירידה ממעלה רחוב עין גדי במגרם מדרגות ממפלס מורד שדרות הנשיא למפלס רחוב התשבי ומבט לעבר המשעול הדרומי ובתי המגורים שמצדיו. גרם המדרגות תחום בקירות תמך, בשילוב צמחיה בדופן מזרח מכיוון עין גדי 5 / התשבי 83. הדופן הציבורית דווקא מכיוון מזרח – נעדרת גינון וכולה מגרש חניה.

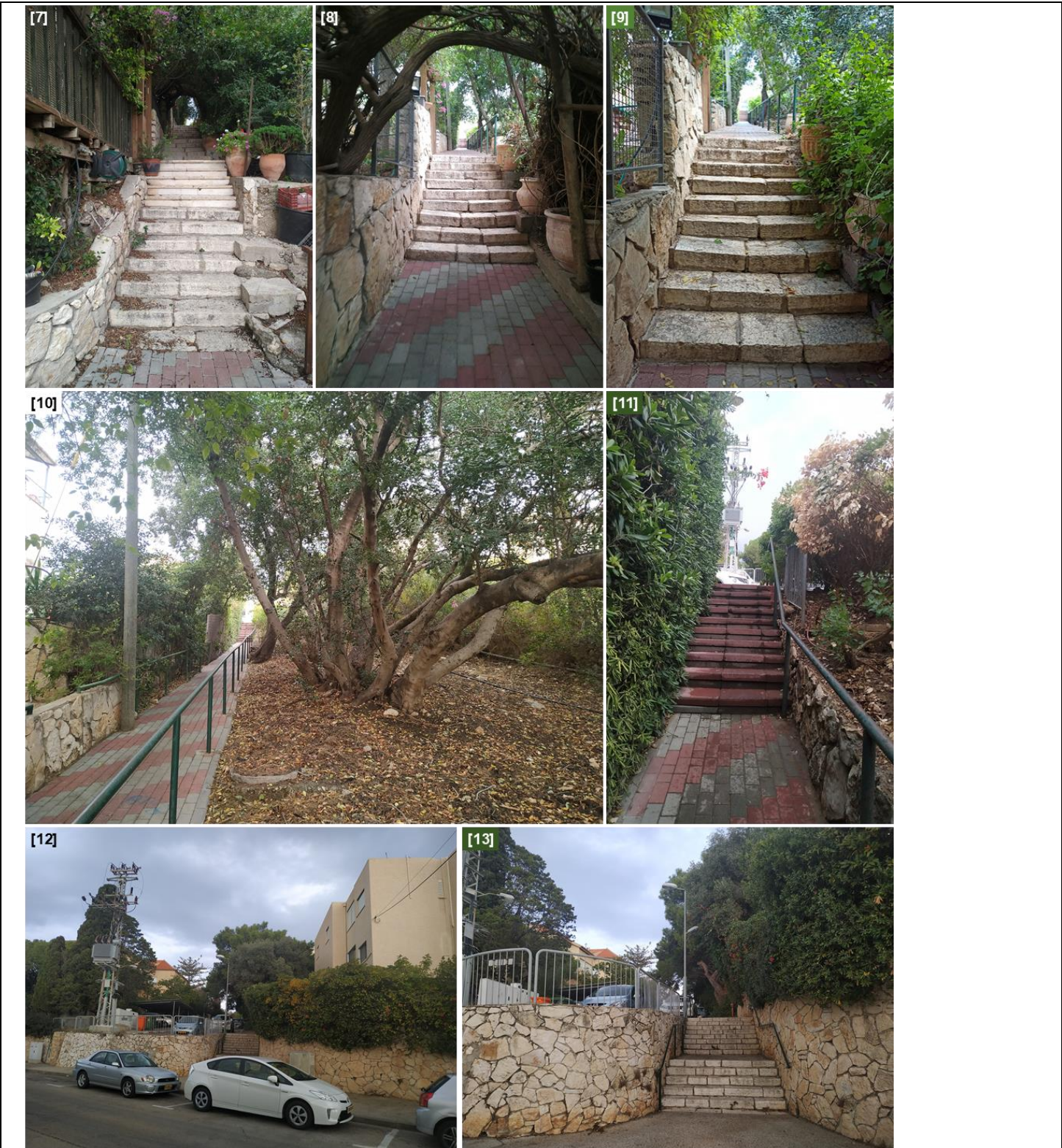
[2] מבט מרחוב התשבי דרומה לכניסה למשעול דרך גדרות חיות.

[3] רצועת הגינון המזרחית בה נטועים עצי חרוב ואלון. המשעול עצמו תחום בגדר ממערב ובמעקה קל נמוך ממזרח. הריצוף באבנים משתלבות – חדש וזר לשימוש באבן בשילוב אספלט במהלכי מדרגות ברכס.

[4] מדרגות אבן ובעומק – חופת שיחים שהוסדרה במורד המשעול.

[5] המפלס התחתון וסגירה ארעית של הירידה לואדי.

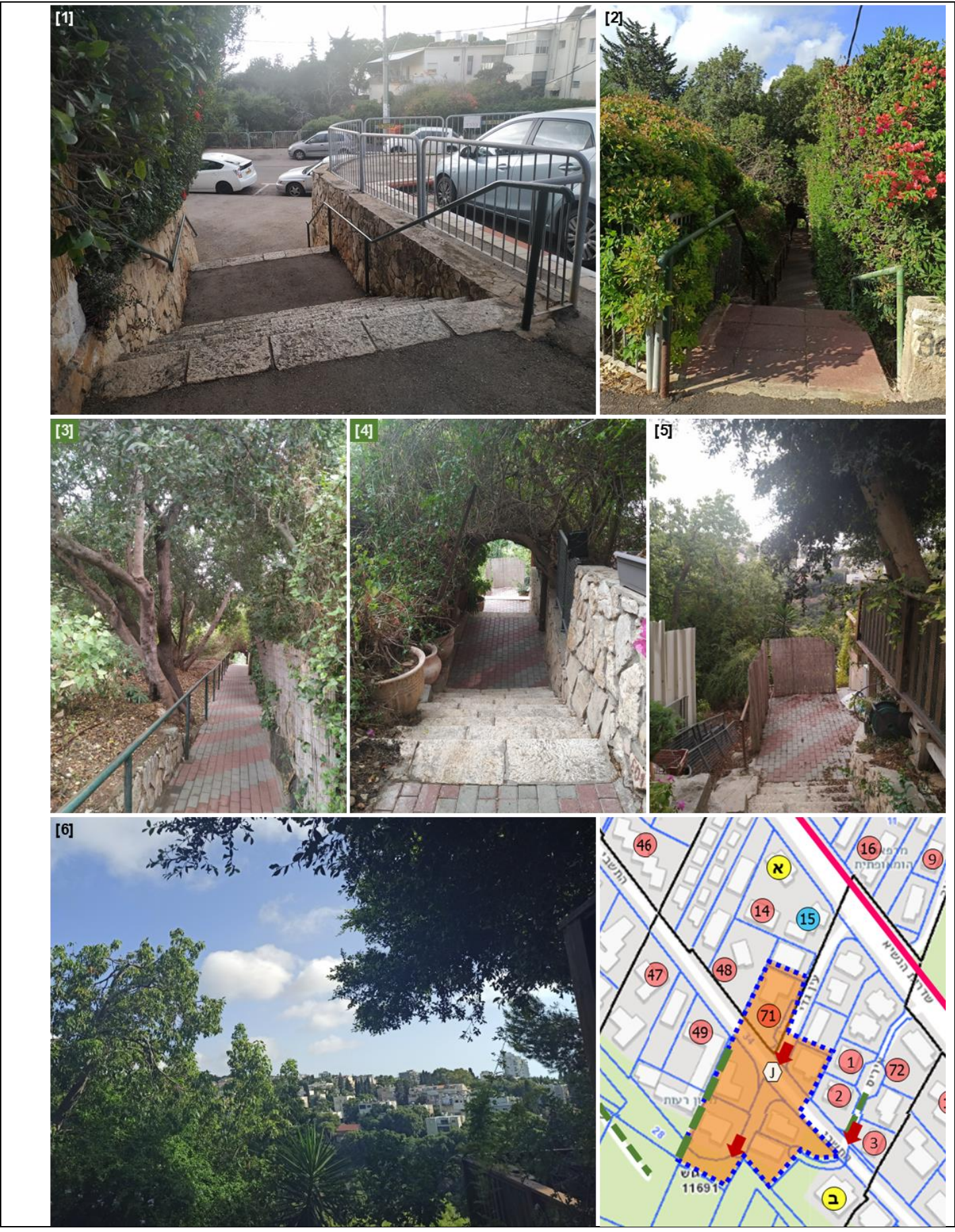
[6] מבט ממורד המשעול לדרום-מערב אל ואדי לוטם והכרמל המערבי.



[7-13] עלייה במשעול:

[7] מדרגות אבן בסיתות מלבני וקיר תמך מאבן לקט. [8-9] חופת צמחיה מעל גרם מדרגות במורד המשעול.
 [10] חורש ארצישראלי ברצועה המזרחית, מורכב מעצי חרוב ואלון. רצועת המשעול במערב מופרדת מהרצועה המגוננת בגדר קלה נמוכה. הריצוף המקורי הוחלף באבנים משתלבות (שאינן משתלבות ברוח המקום).
 [11] במעלה הרצועה המגוננת, ממזרח לגרם מדרגות היורד מהרחוב, מותקן קיר תמך מאבן.
 [12-13] קירות תמך מאבן לקט בחיתוך אקראי, מתכנסים לעבר גרם המדרגות העולה מרחוב התשבי לחלק העליון של הרחוב. במזרח הדופן מוגדרת גם על-ידי גדר חיה במגרש פרטי ברחוב עין גדי 5 / התשבי 83. במערב עמוד חשמל מאסיבי.

סקר לכרמל הצפוני	שימור הסקר	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------	---------------	---------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

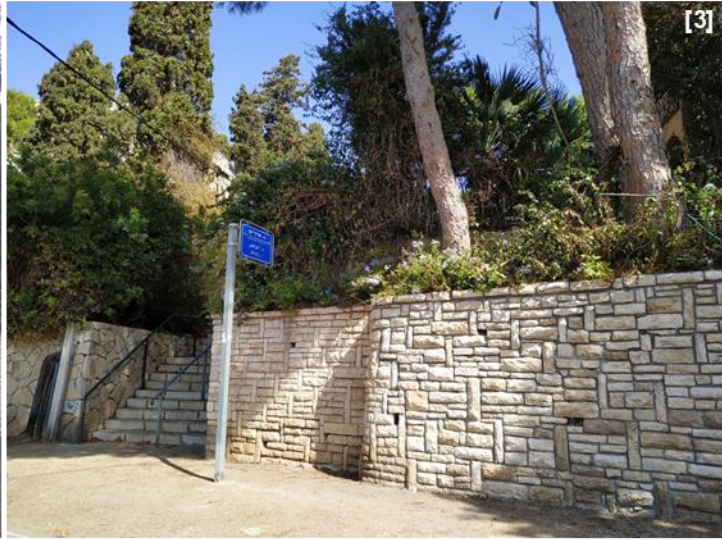


סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024
 נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

גוש	11691	חלקות	17,18,19,20,31	הכרמל הצפוני/ מתחם K – מורד הכרמים (איריס)				
רחובות	איריס, התשבי							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי-פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
תיאור כללי: מקטע רחוב ומדרגות המורכב ממבנים, צמחיה ופיתוח שטח היסטוריים אופייניים לעשורים הראשונים של הבניה בכרמל הצפוני. מהלך המדרגות, המגשר על טופוגרפיה מתונה בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי, הינו חלק ממערכת תנועה ורטיקלית, פרט ממארג היוצר את ה-Genius Loci של הרכס והעיר בכלל. בהמשכו מצפון משעול להולכי רגל ודרך ללא מוצא משולבת בחניות בחלק הצפוני המתחבר אל שדרות הנשיא. ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות ונתיבים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטי הרים ומבטים בין השכונות עצמן. ראשית המתחם מוקדמת בעשור לתכנית חפ/125 לכרמל הצפוני משנת 1935, ומקורה בהתיישבות חסידי גור בכרמל בשנת 1925. בדפנות המשעול מבנים לשימור במנעד סגנונות רחב הנע בין אקלקטי (איריס 6 – ע"פ ה-GIS איריס 8 / התשבי 85, איריס 4 – ע"פ ה-GIS איריס 6) לבינלאומי מאוחר (איריס 1) ופרברי-רומנטי (איריס 5 / התשבי 87) מגוון פתרונות טופוגרפיים כולל טראסות וקירות תמך ממגוון עיבודי אבן (חלק מהגדרות ההיסטוריות נהרסו לצורך חניה) ודפוסי נטיעות שראשיתם בחורשת עצי אורן הסלע של הכרמל הצפוני ונטיעות ברושים בגבול מגרש. ערך נופי/ צמחיה: בשטח המגרשים הפרטיים נטועה צמחיה, שהינה חלק מחורש הכרמל הצפוני המשתרע בטופוגרפיה המתונה אורך הרכס באזור שדרות הנשיא בין רחוב יפה נוף לשמורת הטבע בואדי לוטם בדרום. מלבד עצי אורן הסלע בולטים בנוכחותם ברחוב מורד הכרמים עצי ברוש שניטעו ככל הנראה בשנת 1925 בהיקף המגרשים איריס 4 ואיריס 6. חלל המדרגות המגשר על הפער בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי נבנה ככל הנראה בשנות ה-50 לא לפני הקמת הבית ברחוב איריס 5. מוגדר על-ידי קיר תמך נמוך בגמר אבן פראית במערב, לבין קיר תמך גבוה בהנחה מודרנית של האבנים, שניהם בשילוב גדר חיה, ובשכבה נוספת – הצמחיה בעומק המגרשים – המקנה את האופי הירוק לנתיב המדרגות. ממעלה המשעול מתאפשר מבט לעבר נוף ואדי לוטם ונוף רחוק בכרמל המערבי, ובהמשכו משתנה למבט קרוב לעבר המבנה המודרניסטי לשימור של ישיבת תפארת ישראל. ערך אדריכלי: במתחם נותרו שני מבנים בסגנון האקלקטי, שעל אף הפרעה המייצרות תוספות מאוחרות – ניכר בהן חותם ידו של האדריכל אלכסנדר ברוולד (איריס 4, איריס 6), ומולם וילה בסגנון רומנטי (בתכנון האדריכלים ד"ר רפאל ודן בן-דור). מדרום לרחוב התשבי בנויה ישיבת תפארת ישראל בתכנון מודרני (אדר' א.י. סלובס). בביצוע הגדרות וקירות התמך במתחם ניכר חתך תקופה: בגדר איריס 6/התשבי 85 (וככל הנראה בגדר איריס 4, שנהרסה לצורך חניה) נדבכים מסודרים מאבנים מלבניות מאסיביות בעיבוד טובה וקופינג, כנראה משנת 1925; קירות התמך והגדר בהיקף איריס 5 הורכבו בהנחה ששינה נסמכת על נדבכים קונסטרוקטיביים או על סידור האבנים בלקט, כי אם על רשת אורתוגונלית בשילוב הנחה אופקית באנכית ומשלבת בין אלגנטיות לבין קריצה קונסטרוקטיבית לגבי מהות החומר. הגדר סודרה תוך דירוג מקטעים באופן התואם את קווי הטופוגרפיה. הגדר-קיר התמך דורגה גם לעומק הכניסה למהלך המדרגות למורד הכרמים; בחלק הדרומי של מגרש איריס 6 בדופן המדרגות ולרחוב התשבי קיר תמך מאוחר, מאבן לקט בחיתוך אקראי. המדרגות עצמן – מאבן בחיתוך מלבני ברוחב משתנה של היחידות. במתחם נעשה שימוש אדריכלי בצמחיה (עצי ברוש לסימון גבול מגרש) מתקופת המנדט. ערך תרבותי היסטורי: הרחוב הוקם במסגרת ההתיישבות החרדית, אותה ביקשו חסידי גור להקים על הכרמל לקריאת האדמו"ר מגור בשנת 1925. לדברי ד"ר אלי לירן, חוקר האדריכל ברוולד והמורשת הבנויה שהותיר, הבתים ברחוב איריס 2,6,8 ובמורד מדרגות עין גדי, נבנו עבור חנה ויחזקאל מנדל סגל ומשפחתם המורחבת, ונודעו בכינוי 'בתי סגל'. הבנין במורד הכורמים 8 (איריס 6, ע"פ ה-GIS איריס 8), שימש את דב סגל, שניסה להתפרנס מרפת, לול ומטע תאנים. בשנת 1928 הושכר המבנה למשטרה הבריטית עד לשנת 1931 – אז הוסב הבנין לפנסיון שפעל עד לשנת 1935. הבנין במורד הכורמים 4 (איריס 4 / לפי ה-GIS איריס 6), שנבנה עבור מרים שידלובר בתו של סגל (עד שירדה לעיר התחתית ב-1928), שימש בשנים 1926-1928 פנסיון בו התארחו בין היתר הרב קוק ורבנים חרדיים, חיים נחמן ביאליק ואחד העם (אשר גינצברג). בעקבות מאורעות תרצ"ו-תרצ"ח חלק מילדי יחיאל סגל על משפחותיהם (בהם גם מרים שידלובר) חזרו לפולין, ונרצחו בשואה. דב סגל נשאר בארץ ועקר עם משפחתו לשכונת בת-גלים. בשנות ה-50 נבנה במורד בתי סגל, על מגרשים שתורמו למטרה חנה ויחזקאל מנדל סגל ושכנם מנדלזיס, בית ישיבת תפארת ישראל. בשנת 1950 נבנה הבית ברחוב איריס 5 עבור עזרא מזרחי, מבעלי בתי הקולנוע 'אוריון' ו'אדיסון' בירושלים ובחיפה בתכנון האדריכלים האחים הירושלמיים ד"ר רפאל ודן בן-דור.								

פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

בשנת 1950 נבנה ברחוב איריס 3 בית דירה עבור ציפורה ויעקב פישל, שהורחב במרוצת שנות ה-50 עבור ד"ר ראובן הכט בתכנון אינג' יחזקאל זוהר (בעברו שותף לבנימין אוראל) וה-60 (1967, 1969) בהיתרים ע"ש ד"ר אברהם וינשל וחנה וינשל (בעלות הקרקע – דגון בתי מגורות) והורחב ללא היכר בשנות ה-90. שם הרחוב 'איריס' ניתן לו בשנת 1979 תחת השם 'מורד הכרמים', שניתן למקום ככל הנראה הודות לכרמים שנטעו אנשי הכרמלמסיון בשטח הכרמל האוונגלי בעשורים הראשונים של המאה ה-20.	אתרי שימור במתחם כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש המשעול במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתוות חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. - ייעשה שימוש בדפוס הצמחיה האופייני של שדרות ברושים בגבולות המגרשים. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב / לרצועה הבנויה. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות ותותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש.
--	---

מקורות לירן אלי ד"ר. התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 13-17; לירן אלי ד"ר. סיור בעקבות ברוולד בכרמל 26.10.2007; פלד אמציה. (2007). מדריך הרחובות בחיפה. הוצאת אוניברסיטת חיפה ועיריית חיפה, עמ' 54. תיקי בן 410782 (הנשיא 66 / איריס 2), 451476 (איריס 6), 400253 (איריס 8 / התשבי 85), 503217 (איריס 5), 513814 (איריס 1א), 503432 (איריס 3).							
[3] 		[4] 					
[5] 		[6] 		[7] 			
[8] 		[9] 		[10] 			
סקר לכרמל הצפוני	שימור	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	07.2020	דרגת שימור בסקר	ב'

פרטי פיתוח שטח:

- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).
- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבנה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.
- יוצמחו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

תשתיות:

- לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן.
- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

[1-2] מבטים ממערב למזרח על קירות התמך הדרומיים ועל הצמחיה - עצי אורן הסלע וברושים במגרש איריס 6 (פינת התשבי 85). בעומק הצילום בית עזרא מזרחי (איריס 5).

[3] מבט מדרום לצפון על קיר התמך של איריס 5, בקווים מקבילים לרחוב בשני מישורים המתכנסים לעבר גרם המדרגות. הקיר המזרחי מסתיים בפינה מעוגלת. מעל קיר התמך שיחים ועצים.

[4] שילוב בין עיבודי אבן במבט ממערב למזרח. בימין הצילום קיר התמך המדרוג בהיקף איריס 6 לעבר רחוב התשבי, בהנחה שאינה נסמכת על נדבכים קונסטרוקטיביים או על סידור האבנים בלקט, כי אם על רשת אורתוגונלית בשילוב הנחה אופקית באנכית ומשלבת בין אלגנטיות לבין קריצה קונסטרוקטיבית לגבי מהות החומר. בשמאל - קיר תמך מאבן לקט בחיתוך אקראי שטוח. בתווך מדרגות אבן בחיתוך מלבני ברוחב משתנה של היחידות.

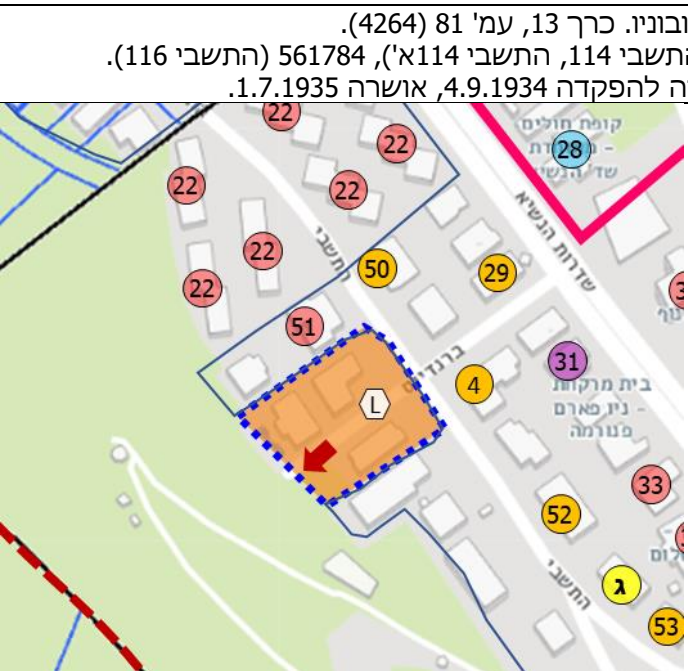
[5] שדרת עצי ברוש בגבול המקורי של איריס 4. הגדר הקדמית והצמחיה נהרסו לצורך מרדף חניה. מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב ממעלה הרחוב.

[6] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב על גדר רחוב איריס 6, מנדבכים מסודרים של אבן גיר העיבוד טובה וקופג דק. בגבול הפנימי של המגרש עצי ברוש.

[7] מסתור אשפה שהוסדר במקום חלק מהגדר המקורית.

[8-10] מבטים ממורד הרחוב לעבר גרם המדרגות מצפון-מזרח לדרום-מערב. [8] המשעול בין גדרות אבן ובעומקו מבט לעבר הכרמל המערבי. [9] קיר התמך באיריס 5 ומבט לשיבת תפארת ישראל מדרום לרחוב התשבי. [10] מבט מרחק על המשעול.

גוש		10812		חלקות		7,188,221,222		הכרמל הצפוני/ מתחם L – מדרגות ברנדייס	
רחובות		ברנדייס, התשבי							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- פרטי-פנים		נופי	
		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		אישיות		תרבותי/ חברתי/ היסטורי		מדעי- טכנולוגי	
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		תיאור כללי: חלק ממערכת תנועה ורטיקלית בטופוגרפיה ההררית, אשר יוצרת את ה-Genius Loci של הרכס והעיר בכלל. המהלכים בכרמל הצפוני, מורכבים מקירות תמך, טראסות וצמחיה אופיינית לפיתוח השטח בכרמל בעשורים הראשונים לישראל.							
		ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות ונתיבים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטי הר-ים ומבטים בין השכונות עצמן. התוואי סומן בתכנית חפ/125 לכרמל הצפוני משנת 1935 כדרך המחברת בין שדרות הנשיא דרך רחוב התשבי להמשך המזרחי (שלא נסלל) של רחוב דה וינצ'י. בתכנית סומנו רצועות ירוקות בדפנות הדרך לאורך הרחובות, גם בדפנות השטח שייבנה לבסוף כגרם מדרגות. הנתיב משמש דרך גישה לבתי המגורים בדפנותיו, הן לבתים הקדמיים והן לבית העורפי.							
		ערך נופי/ צמחיה: הרצועה הרחבה – שנועדה לפי התכנית לשמש דרך – חולק לרצועת מדרגות ולצדה רצועה מגוננת. שכבה שניה של צמחיה במדרגות, מעבר לגדר הבנויה במזרח ולגדר החיה ברצועה המגוננת במערב – נוצרת על-ידי החורש הנטוע במגרשים הפרטיים. במורד נתיב המדרגות מבט מרהיב לוואי לוטם והכרמל המערבי.							
		ערך אדריכלי: בדופן המשעול בתי דירות אופייניים לרכס הכרמל, בסגנון בינלאומי מאוחר ובסגנון מודרני. ריצוף המדרגות מאבן טבעית בחיתוך מלבני, בו נעשה שימוש במהלכי המדרגות הנוספים בשכונה. הריצוף המקורי של הפודסטים הוחלף בריצוף אבן, גם הגדרות הותקנו באבן בנדבכים אופקיים בחיתוך בזווית (ככל הנראה הוחלפה גדר אבן טבעית). הותקן פרזול בדוגמאות זרות לרוח המקום.							
אתרי שימור במתחם		ערך תרבותי היסטורי: פרט ברשת מדרגות היוצרת את רוח המקום ברכס הכרמל. ברחוב התשבי 114, בדירה בקומת הקרקע, התגורר ד"ר בן-ציון קאודרס, ממנהיגי יהודי הונגריה ומניצולי רכבת קסטנר, חבר הסתדרות הציונים הכלליים בחיפה, נשיא בני ברית בישראל.							
המלצות לשימור והנחיות תכנון		כללי:							
		- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.							
		המרחב הציבורי:							
		- שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוי ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש המשעול במידת הצורך יעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה).							
		צמחיה:							
		- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי יעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.							

בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבונה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יוצמצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	מקורות תדהר דוד. האנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובניו. כרך 13, עמ' 81 (4264). תיקי בנין מינהל הנדסה חיפה: 482171 (התשבי 114, התשבי 114א'), 561784 (התשבי 116). תכנית חפ/125, מהנדס העיר חיפה, אושרה להפקדה 4.9.1934, אושרה 1.7.1935.
	[1] מבט מצפון-מזרח לדרום-מערב על הכניסה למדרגות ברנדייס מרחוב התשבי דרך גדר נמוכה בגמר אבן. [2] התקדמות לתוך המדרגות. בצפון-מערב (משמאל) בית דירות בסגנון בינלאומי מאוחר [3] התשבי 116 בדופן המדרגות. הכניסה לקומת העמודים של הבנין דרך פודסט במדרגות הציבוריות. מעטפת הצמחיה של המבנה היא חלק מדופן גרם המדרגות. מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח. [4] מבט ממערב למזרח על המרחב הציבורי בגרם המדרגות, וחופת עצי אורן הסלע, שחלקה נטוע במעטפת הבינוי במגרשים הפרטיים. [5] מהלך מדרגות יורד דרך 'מסדרון' מגוון, בדרום-מזרח (משמאל) גדר וגדר חיה בשטח מגרש התשבי 114, בצפון-מערב - גיבון במרחב הציבורי. [6] בדרום-מערב מדרגות ברנדייס הוסדרה רצועת רמפה. [7] מבט למעלה המדרגות.



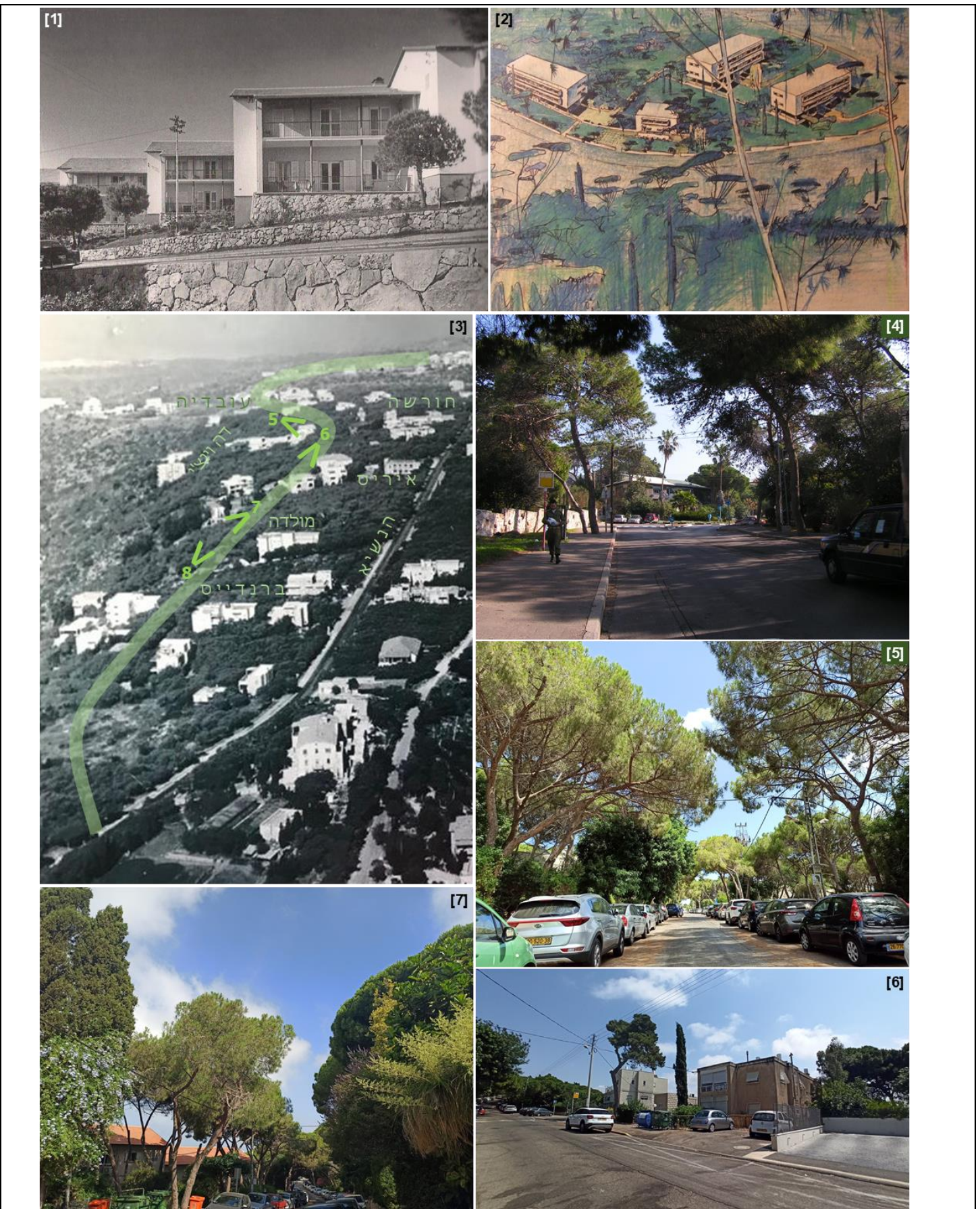
ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	---------------	---------------------------

אתרי שימור במתחם	מבנים: התשבי 57 / חורשה 9 (בית הנחושת); התשבי 62 (בית סליצן); התשבי 64 (בית ולטר ריכטר); התשבי 66 (בית רינו); התשבי 67, 69, 67א, 71 (שיכון ועד הר הכרמל, מבנו); התשבי 79 (חברת כנעניה בע"מ / זאב ויינשטוק); התשבי 85 / איריס 8 (בית דב סגל); התשבי 87 / איריס 5 (בית עזרא מזרחי); התשבי 84 (בית רעות עולי מרכז אירופה); בית היולדות מולדה (התשבי 99); בתי שיכון הצנובר (התשבי 101, התשבי 101א, התשבי 101ב, התשבי 103, התשבי 103א, התשבי 103ב, התשבי 106, התשבי 106א, התשבי 108, התשבי 108א, התשבי 110, התשבי 110א); דוד גיגר (התשבי 105); בית בראודה-גלבסקי (התשבי 109 פינת ברנדייס 3); בית אברהם וולפגנג (התשבי 113); בית דירות מודרני התשבי 112; בית פסטור שניידר (התשבי 130). מבנים שנגרעו מהרשימה: התשבי 115, התשבי 117; התשבי 92 (תפארת ישראל); מתחמים גובלים וחופפים: B ועד הר הכרמל התשבי 74-72; C בתי דב רימר; F הצנובר; G- שיכון נתניאל - הנשיא 54-56- התשבי 75-73; H קרנות רחוב (קרן התשבי / הנשיא); J עין גדי; K איריס - מורד הכרמים; L מדרגות ברנדייס; O- כיכר חורשה.
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליזוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, ויעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש הרחוב במידת הצורך יעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - לאורך הרחוב מעטות נקודות התרגעות וירק <u>במרחב הציבורי ובאחריות הרשות</u>. נדרשת יצירת פינות ישיבה מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ בשילוב תאורה אינטימית. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי יעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר.

[11] חצר טרפזית קדמית, שנוצרה מחיתוך מגרש האורך והתכסית המלבנית העוקבת אחריהם את תוואי הרחובות במקטע המרכזי. בעומק הצילום - בית רעות - בית הורים ארגון עולי מרכז אירופה, התשבי 82. [12] ההבדל בין מקטע מקורי ובו מבנה היסטורי מוקף חורש (התשבי 109) לבינוי חדש (התשבי 111). [13] שביל אורך במגרש פרטי (שיכון ועד הר הכרמל, התשבי 74 / דה וינצ'י 15). [14] חורשה הכוללת בין היתר עצי אורן הסלע, כליל החורש בקדמת התשבי 79. [15] התשבי 101 - פרויקט חדש, במסגרתו נכרתה הצמחיה ההיסטורית והוחלפה בשיחים גבוהים או עצים נמוכים, ללא עומק ופרספקטיבה בין הרחוב לבינוי.



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	10.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----



צילומים	[8-10] חיבור הרחוב למשעולים ונתיבי מדרגות בין הרחובות המקבילים. [9] ירידה במדרגות עין גדי הנחשמות לפני המפגש בואדי; [10] עליה במדרגות עין גדי; [11] קירות התמך של מדרגות רחוב איריס.
---------	--

גוש	חלקות	11685	21,40	הכרמל הצפוני / מתחם N – הנשיא				
		11686	2,7,9,25,31,32,33					
		11687	10,22,23					
		11691	14,19,20,32					
		שומה 10812	12,21,177,178,185,197,198,205,218,220,224,236,240,247,249,250,254,255,325,327,328,388,496,497,499,500,501,503,504,507,508,510,514					
		שומה 10813	12,17,73,78,88,90,92,93					
		חורשה, עין-גדי, איריס, ברנדייס, דפנה, הנשיא, התשבי, שער הלבנון, משעול טיקוטיץ						
		רחובות						
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי, שהינו חלק מנוף התרבות של העיר חיפה והכרמל הצפוני בפרט. הרחוב בנוי לאורך מישור הכרמל הצפוני, על קו הרכס, בתוואי שנקבע כחלק ממדרג ההר שסללו הטמפלרים במסגרת הקמת שכונת כרמלהיים (בהמשך לדרך ההר / שדרות הציונות). שמו המקורי של הרחוב היה 'הצנובר', כשם הרמה 'Fersh es Tsnobar' בערבית או 'Pine road' באנגלית. בעקבות מות הנשיא הראשון חיים וייצמן, הוחלף שם הרחוב בשלהי 1952 או תחילת 1953 לשדרות הנשיא. בעשור הראשון של המאה ה-20 החלו להיבנות לאורכו מבני הכרמלמסיון, ומחוץ לשטח הסקר, ממערב לרחוב חורשה – הכנסיה הפרבוסלבית. לאורך הרחוב ניטעו שדרות רחבות על-ידי מיסיון הכרמל. תכנית הכרמל הצפוני חפ/125 משנת 1935 סימנה שטח ציבורי מרכזי בין שדרות הנשיא לרחוב יפה נוף (עליו יוקם לימים מלון דן כרמל). בשנות ה-20 התפתחה הבניה לאורך הרחוב בדלילות, למגורים ולמלונאות, ביוזמות של ערבים עשירים ושל חסידי גור (סביב רחוב איריס). השגשוג בשנות ה-30 בא לביטוי בתנופת בניה לאורך הרחוב בבתי דירות ואחוזות עירוניות, לצד מלונות קיימים בשכונת גור, בית היולדות 'מולדה' ובית היולדות 'אמהות' שהוקם בבית הפרטי של ד"ר פיניה רוטנברג. לאחר מות פנחס רוטנברג הוסב ביתו למוסד חינוכי. בשלהי המנדט הבריטי נסגר החלק המערבי של הרחוב כחלק מאזור הבטחון המנדטורי (Security Zone). בחלק מהמבנים שהופקעו על-ידי ממשלת המנדט, ובמבנים שבעליהם הערביים עזבו במנוסתם – נעשה שימוש על-ידי ההגנה וכוחות הבטחון במלחמת השחרור, חלקם עד לשנות ה-90 (מחנה מרכוס ובית המילואים). הנחיות הבניה בשנות ה-50 התוו חיפוי הבינוי לאורך הרחוב באבן (או באבן מלאכותית בהמשך), החלטה שהקנתה לרחוב (ולרחובות ההיסטוריים יפה נוף ושדרות הציונות) אופי ייחודי, נוסף על ערכו הנופי. בד בבד החלה בשנות ה-50 הקמת שיכונים ייעודיים בגדה הדרומית של הרחוב (בולטים בהם שיכון הצנובר לאנשי צבא הקבע, שיכון רסקו, שיכון ועד הר הכרמל) ובניה פרטית (בתים בודדים לצד שיכון יחזקאל נתניאל ביוזמה פרטית). לצד בניה למגורים החלה עיריית חיפה בפיתוח התיירות לאורך הרכס. ראשית ניטע בשוליים הדרום-מזרחיים בפתחת ואדי טטאר גן האם והוקם המכון הביולוגי החינוכי במורדותיו. משנות ה-50 נבנו ברצועה הצפונית, בין שדרות הנשיא ליפה נוף, גורדי שחקים למלונאות (מלון דן כרמל בשנות ה-60, מלון נוף Bay View) בשנות ה-70 ומרכז פנורמה בשנות ה-80). כחלק מפעילות בית רוטנברג שימש בנין 'מולדה' אכסניה, ובשנות ה-70 נבנה ברצועה הדרומית של שדרות הנשיא בית שלום כרמל כאכסניה לצליינים. בגדה הצפונית הוקם מוזיאון טיקוטיץ. מתחילת שנות ה-2000 נבנו לאורך הרחוב מספר פרוייקטי בניה תוך שינויים נקודתיים בנוף הירוק ובפרופורציות הבניה של הרחוב. ערך מרקמי אורבני: חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני, לאורכו מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, ולאורכו נטועה חורשת עצי האורן האופיינית לרכס. חלוקת המגרשים במישור הכרמל הצפוני נערכה בתקופה העותומנית לרצועות אורך, שחיתוך הדרכים אותן והעמדת הבינוי בתכסית מלבנית לפי קווי האורך יצרה מופע של חצרות טרפיזיות קדמיות, ושל פרספקטיבה מהרחוב על שתי חזיתות. בין הרחובות המקבילים (בעיקר במקטע המרכזי והצפון-מערבי) נמתחו שבילי אורך בשטחי המגרשים, גם הפרטיים, בנוסף על הרחובות / משעולים / מהלכי מדרגות המחברים בין הרחובות המקבילים. בדרום הרחוב גן האם, פארק מרכזי ברכס. בגדה הדרומית בולטים לאורך הרחוב שיכונים מהעשור הראשון לישראל, בראשם שיכון הצנובר על הבינוי החזרתי שלו. ערך נופי/ צמחייה: חלק מנוף תרבות הכרמל הצפוני. בשלהי התקופה העותומנית ניטעו על-ידי מיסיון הכרמל בדרום-מזרח הרחוב חורשות ושדרות, שהשתקפו בשמו המקורי של הרחוב 'הצנובר', בערבית ובאנגלית, שם המעיד על מרכזיות הנוף ועל חשיבות שימורו. לפי התכנית המנדטורית חפ/125 נקבעו רצועות ירוקות בקדמת המגרשים לאורך הרחובות, בכלל זה גם לאורך שדרות הנשיא והתעבה הנוף								

- טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה).
- חידוש הרחוב במידת הצורך ייעשה בהנח
- ייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי.
- שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים.

צמחיה:

- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.
- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון.
- לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא.
- עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות המתחם.
- שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

בינוי:

- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
- תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכנית האופיינית המקבילה לתואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית.
- תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה).
- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.
- שמירה על קו בנין קדמי.
- יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד.
- על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.
- נטיעת עצים כתנאי להיתר.
- חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה.
- חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש.

פרטי פיתוח שטח:

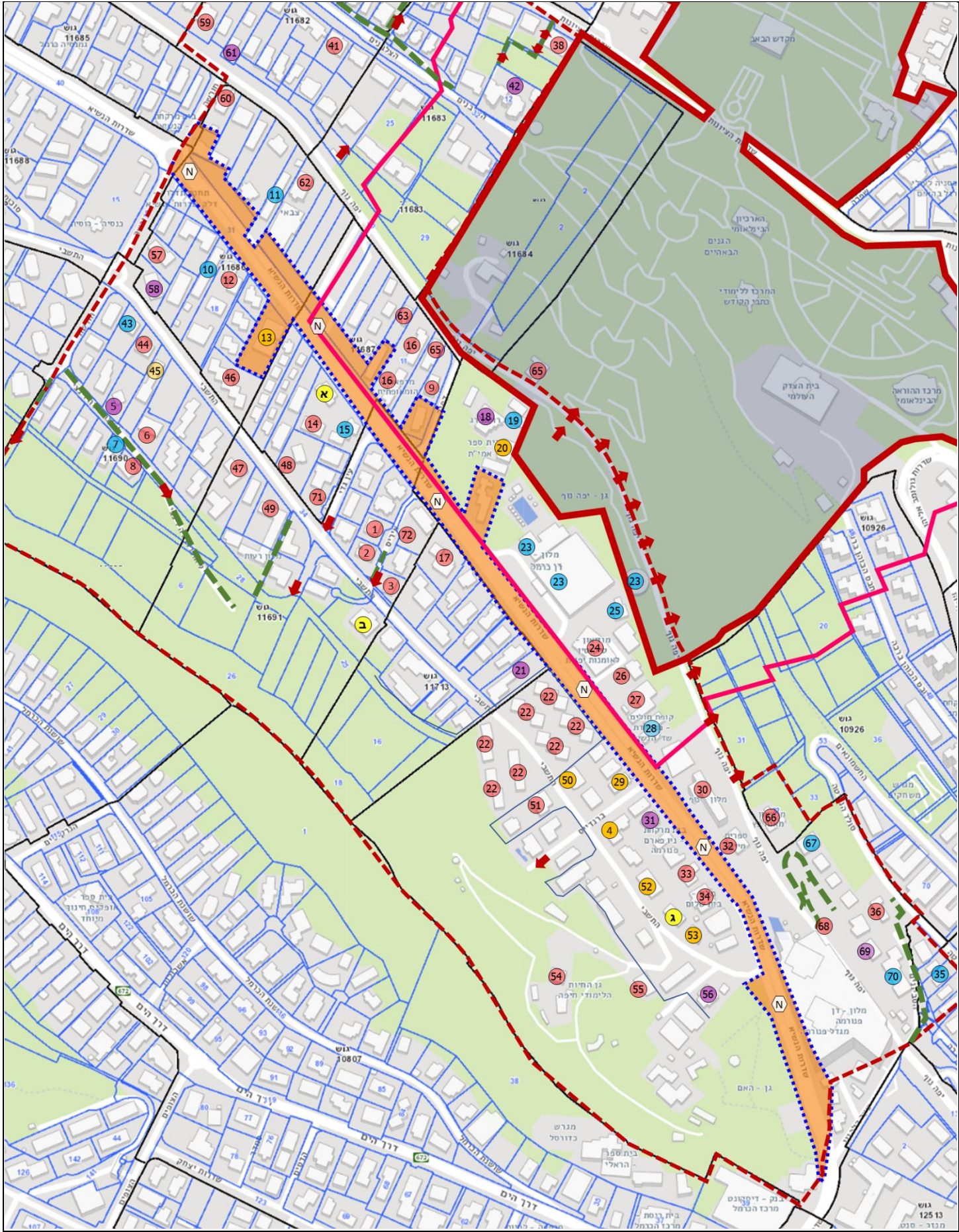
- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בניה נמוכה בגדר חיה).
- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.
- יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

תשתיות:

- תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים.
- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

'שמות חדשים לרחובות'. שערם 14.1.1953 עמ' 3; תיקי בנין של המבנים במתחם.

מקורות



[1] מיסיון הכרמל, נטיעות ראשונות ומבנים ראשונים בשכונה, כנראה המחצית השנייה של שנות ה-20. צלם: לא ידוע. מקור: אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. קטלוג חיפה העותומנית, 2009, עמ' 65.

[2] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב על עצי גן האם ועל הרצועה הבנויה האטומה לרחוב מגדלי פנורמה (שאף יוצרת מערבולת רוחות והצללה בסביבה).

[3] רב הקומות הראשון ברכס, מלון דן כרמל, שגובהו לרחוב מטושטש הודות לפיתוח השטח בתכנון אדריכלי הנוף מילר-בלום.

[4] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב על חתר הרחוב הירוק במקטע המרכזי – הודות לשילוב בין הרצועה הקדמית הנטועה לגובה הבניה. הצמחיה הצפונית בסכנה לאור פרויקט בניה מתוכנן, מה שישנה את חתר הרחוב ואת חווית ההליכה לאורכו.

[5] תרבות ותיירות ברצועה בין שדרות הנשיא לטיילת לואי: מוזיאון טיקוטין, מלון דן כרמל וביניהם משעול טיקוטין.

[6] עצי ברוש בגבול מגרש בית רוטנברג, כיום ברצועת המדרכה.

[7-8] רצועה ירוקה צרה בצפון שדרות הנשיא. [8] פרויקט תמ"א 38 בשדרות הנשיא 63 (בשמאל הצילום) ושדרות הנשיא 65 (ימין), במסגרות הוכחדה הצמחיה בשטח המגרש באופן החושף את מימדי הבינוי על החיפוי הקשיח בצבעים וריצוף שטח החצר כחניה באבנים משתלבות (ללא שטח חלחול) תוך עומס ויזואלי. ברצועת המדרכה נעשה שימוש בסלעים ענקיים ללא משיקים, בשפה זרה לכרמל הצפוני.

[9-10] הרצועה הצפונית מדרום-מזרח למרכז המסחרי בצומת רחוב חורשה. על-ידי הסטת הפיתוח נוצרו רחבות אינטימיות והורחב לכאורה השטח הציבורי.

צילומים



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	10.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

גוש	11686	חלקות	13,14,15	הכרמל הצפוני/ מתחם 01 – כיכר חורשה				
	11688		15,37,38,39					
	11689		10,11					
	11690		1,4,5,30,31					
	חורשה, התשבי							
רחובות								
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	תיאור כללי: דפנות כיכר הכניסה לחלק הדרומי של הכרמל הצפוני ולרמת התשבי. סביב דפנות הכיכר השתמר מקבץ מבנים, צמחיה ופיתוח שטח יוצא דופן באיכות ובמגוון ההיסטורי והאדריכלי, המייצג עדות ותקופות בתולדות העיר. ערך מרקמי אורבני: קטע רחוב אופייני לפיתוח הכרמל הצפוני עד לשנות ה-60/70. בדופן הצפון-מערבית מתחם הכניסה הפרבוסלבית, שהוקמה כחלק מתנועת הצליינות האירופאית לארץ הקודש בשלהי המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20. את מבנה הכניסה, שמעליו מתנשא מגדל פעמונים וצריח נחושת, עוטפת חורשת עצי אורן הסלע. מולו – בדופן צפון-מזרח בנוי בית הנחושת, אחד משלושה פריטים שהשתמרו בחיפה (פריט רביעי בהר כנען בצפת), פרי נסיון ליישם את רעיונות התיעוש בתהליך הבניה בשנות ה-20. המבנה – שתוכנן כיחידה שלמה עבור מפעל הנחושת של הירש על-ידי האדריכל וולטר גרופיוס, הובא לארץ בדרך הים במסגרת הסכמי ההעברה בין הסוכנות היהודית לממשלה הנאצית, כחלק מהנסיגות למלט את יהדות גרמניה מאימת המשטר הנאצי. העמדת המבנה באלכסון (בשונה מההעמדה הטיפוסית לכרמל הצפוני, הנגזרת מקווי האורך של המגרשים) – יצרה דופן ייחודית לכיכר היציאה משכונת רמת התשבי. בעורפו – בית דירות בינלאומי. עד לשנת 2016 היה גם מבנה אבן (ייתכן שבבעלות טמפלרית) במגרש הפינתי, שהוסיף על העושר סביב הכיכר, אך הוא נחרב לרעת מבנה חדש. בגדה הדרום-מערבית שוכן מגורים שנבנה על-ידי חברת גב-ים בתכנון האדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב, בטיפולוגיה אופיינית לשנות ה-50-60. בגדה הדרום-מזרחית סדרת מבנים איכותיים בסגנון מודרני (התשבי 60), בינלאומי מקומי (התשבי 62) ובינלאומי (התשבי 64), הממשיכה גם מעבר לשולי הכיכר. לצד בניה יחידאית של פריטים אדריכליים חד פעמים, בנוי בגדה הדרום-מערבית שיוון חזרתי של חברת גב-ים, לצד מגורים בבעלות פרטית בנויים שיכונים ומולם חצר כניסה. העושר האדריכלי, הנופי וההיסטורי מעצים את הכניסה/יציאה לשכונות הכרמל הצפוני ורמת התשבי. ערך נופי/ צמחיה: בהתאם לתכנית חפ/125 הוקצו הרצועות הקדמיות במגרשים לנטיעות, ויישומן יצא לפועל כחלק ממדיניות עיריית חיפה בשנות ה-60-50 להתניית היתר בנטיעת 20 עצים לפחות במגרש. החורש, שהינו חלק מהרחוב, כולל עצי אורן, זית, חרוב, דקל, וושינגטוניה חסונה, סיגלון. כחלק מאותה מדיניות הותנו ההיתרים גם בהסדרת גדרות מאבן בדופן הרחוב, המשכית לגדרות הנמוכות מתקופת המנדט. ערך אדריכלי: בדפנות הכיכר אדריכלות במנעד שבין איכות גבוהה לדוגמא בעלת חשיבות בינלאומית לשילוב אדריכלות בטכנולוגית בניה. בשולי הכיכר אדריכלות בינלאומית מוקדמת (התשבי 64, אדר' קורט ריינש ופרידריך דוהן וכן חורשה 7) לצד המופע המקומי של הסגנון, בשילוב אבן ופרטיה (התשבי 62, אף הוא בסגנון ריינש), שיכוני שנות ה-60-50 (התשבי 58-56, חורשה 12 בתכנון שמואל רוזוב וארי רוזוב עבור חברת גב ים) ובתי דירות מאותה תקופה (התשבי 60), לצד בית הנחושת ברחוב חורשה 9 והכניסה הפרבוסלבית ברחוב התשבי 55. מילון הצורות סביב הכיכר כולל קוויות אורתוגונליות וגגות שטוחים לצד גגות משופעים (בבית הנחושת ובכניסה), חיפוי אבן (בבית סליצן) מול גמר טיח מחוספס, חלק או מחורץ ואף גמר יריעות נחושת בבית הנחושת, סימטריה אל מול חזית חופשית. ערך תרבותי היסטורי: ראשית הבניה במתחם בשלהי התקופה העותומנית: בצפון-מזרח מבנה טמפלרי ככל הנראה – שנחרב בשנת 2016 – ובצפון-מערב מבנה הכניסה הפרבוסלבית, עדות לניסיון המעצמות האירופיות לאחיה בארץ הקודש באמצעות השפעה כנסייתית. המשך הבניה בדפנות הכיכר בתקופת המנדט הבריטי, בימי הפרוספריטי – השגשוג בימי העליה החמישית. בשולי הכיכר נבנו בתים בתכנון אדריכלים יוצאי גרמניה (שחופש התעסוקה שלהם נגזל וחלק מהם ניסו מזלם בארץ), עבור לקוחות יוצאי גרמניה והורכב בית נחושת – ערכת הרכבה למבנה שלם, שהובאה לארץ במסגרת הסכמי ההעברה. בבית זה פעלה פנימיה-פנסיון לילדים של זוג הרופאים מנסבכר, שהנה חלק מתולדות התיירות והמרגוע על הרכס. בתקופת מדינה ישראל נבנו במגרשים הפנויים סביב הכיכר בית דירות ביוזמה פרטית לצד שיוון של חברת גב-ים. גדרות וצמחיה אופייניות לרכס ולתקופות הבינוי, משלימות את הבינוי בדפנות הכיכר לכדי מכלול יוצא דופן.							
	אתרי שימור במתחם	התשבי 62 (בית ד"ר רחל ואינג' שמואל סליצן, אדר' קורט ריינש 1936). התשבי 64 (בית ולטר ריכטר, אדר' קורט ריינש ופרידריך דוהן 1934). חורשה 7 (בית ד"ר חסקל, אדר' מקס לב 1936).						

חורשה / 8 / התשבי 55 (הכנסיה הפרבוסלבית משלהי העות'מנית, לפני 1908), ברשימת השימור מסקר שימור כרמל צרפתי ורמת התשבי, אדר' נעה שק 2011). חורשה / 9 / התשבי 57 (בית הנחושת בבעלות אלפרד גרונדמן, אדר' וולטר גרופיוס Walter Gropius אדריכל מקומי י. הרכובא 1934).	
	איתור
כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים בכיכר. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב / בכיכר. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הכיכר במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.	המלצות לשימור והנחיות תכנון



ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	---------------------------

- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון.
- לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא.
- שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

בינוי:

- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.
שמירה על קו בניין קדמי.
יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד.
על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.
נטיעת עצים כתנאי להיתר.
לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם.
חניות ותותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש.

פרטי פיתוח שטח:

- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).
- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.
- יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

תשתיות:

- תשתיות נוספות תוצענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים.
- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

שק נעה. (2011). סקר מבנים ואתרים לשימור בכרמל צרפתי ורמת התשבי. נערך עבור המועצה לשימור אתרי מורשת.

Gilbert Herbert. (1980). Gropius, Hirsch & the Saga of the Copper Houses. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion – Israel Institute of Technology.
 מנסבכר-גונן חוה. ילידת 1931, התגוררה בבית הנחושת בשנים 1934-1937. ראיון בביתה ברחוב קלר ביום 14.4.2011 וראיון טלפוני ביום 10.12.2019.
 תיקי בנין מינהל הנדסה חיפה: 930491 (התשבי 59), 362677 (התשבי 60), 345260 (התשבי 62), 344708 ו-374040 (חורשה 9), 602849 (חורשה 10).

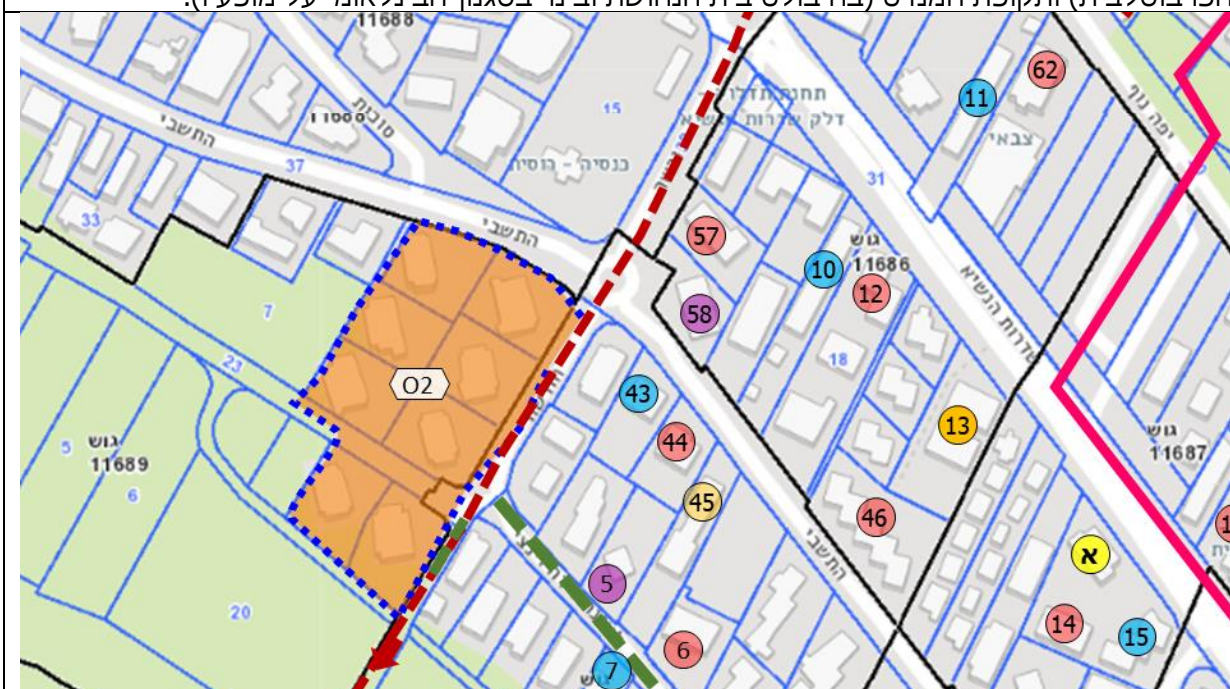
[1] מבט ממערב למזרח על הדופן הדרום-מזרחית על בית דירות מודרני ברחוב התשבי 60 / חורשה 11. הבית נבנה על קומת עמודים חלקית, בקווים אורתוגונליים ובגמר טיח מחוספס. בגבול המגרש גדר נמוכה בגמר אבן. בשטח המגרש עצי אורן הסלע, חרוב וסיגלון.

[2] הכנסיה הפרבוסלבית ברחוב התשבי 55 פינת חורשה 8, מבט מדרום לצפון. הגדר בהיקף הכנסיה ממאוחרת (שרידי גדר האבן מצויים במגרש התשבי 53, מחוץ למתחם כיכר חורשה).

[3] התשבי 62, בית סליצן בסגנון בינלאומי מקומי. בדופן המגרש גדר בגמר אבן בעיבוד טובזה. בשטח המגרש חורשת עצי אורן הסלע.

[4] חורשה 9, בית הנחושת, במבט ממערב למזרח. בקדמת המבנה צמד דקלי וושינגטוניה חסונה ובהיקף עצי אורן הסלע.

[5] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח לעבר חורשת עצי אורן הסלע לאורך רחוב התשבי. בימין הצילום שיכון גב ים, משמאל – הכנסיה הפרבוסלבית.

גוש	11689	חלקות	10-17 במלואן, 23 בחלקה.							
	11690		27,30							
	חורשה 10 (התשבי 58), חורשה 12, חורשה 14, חורשה 16, חורשה 18, חורשה 20, התשבי 56, התשבי 54									
רחובות										
ערכי שימור: קיים/לא קיים/לא ידוע			אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה			תיאור כללי: שיוכן בבניה חזרתית אשר נבנה בין הרחובות התשבי, חורשה וואדי לוטם מדרום-מערב כיכר חורשה על-ידי חברת גב ים בתכנון האדריכלים שמואל וארי רוזוב בשנת 1960. השיוכן הינו חלק מתנופת השיכונים האופיינית לחיפה בכלל זה מגרשים ריקים בכרמל הצפוני וסביבתו, בראש ובראשונה על-ידי חברות משכנות וכן ביוזמה פרטית. שמונה המבנים הועמדו במערך קיבוצי תוך הסטה של המבנים היוצרת מרחב פתוח כמו קיבוצי בין המבנים. הנוף הירוק של השיוכן הינו חלק מהנוף הרחב של רחוב התשבי, של כיכר חורשה של ודופן מדרגות חורשה. בתי השיוכן נבנו בסגנון מודרניסטי, בקוויות אורתוגונלית מינימליסטית, בגמר טיח מחוספס משולב בטיח מחורץ ומרביתם השתמרו בנפח המקורי. ערך מרקמי אורבני: בשונה מהנחיות תכנית חפ/125 וגזרותיה – לא הונח הבינוי בכל מגרש בנפרד תוך הקצאת הרצועות הקדמיות במגרשים לנטיעות וחיץ בין מגרש למגרש, אלא כמתחם 'קיבוצי'. השיוכן משתרע על-פני מספר חלקות צמודות בתכנון רציף והמשכי (דרכו עובר המקטע שתוכנן אך לא יצא לפועל של רחוב דה וינצ'י). המבנים נבנו במקור כתיבות אחידות (על אף שחלקם הורחבו בעיקר בחזיתות הדרום-מערביות הצופות לנוף) בהסטה שאפשרה מבט לים ולנוף בד בבד עם הרחבת המרחק הנתפס בין המבנים ויצירת פרטיות. הבינוי נעטף בחורש משותף למבן, ללא גידור או מעבר כלי רכב במבן. כל המרכיבים הללו יצרו מופע מיוחד, המשקף את השיוכן בעשורים הראשונים לישראל. נופי וצומח: בתווך שבין המבנים ובהיקף החלקה ניטעה חורשה בה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא ומנוף רחוב התשבי והכרמל הצפוני בכלל. המרחב תוכנן ללא גידור למעט קירות התמך בגבולות הרחובות וללא מעבר או חנית רכב, מה ששיווה לו אופי כמו-קיבוצי. ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי, בו בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר מחזרתיות ושימוש נבון בטיח דקורטיבי תוך מינימליזם צורני (בניה בתיבות ובקווים אורתוגונליים). החזיתות הארוכות המשקיפות לנוף בדרום מערב נבנו כשלרוחבן מרפסות פתוחות לנוף, מרביתן נסגרו ובחלק מהמבנים אף הורחבו. ערך תרבותי היסטורי: מעונות גב ים הינם חלק ממערכת שיכונים ציבוריים איכותיים וצנועים, שהוקמו ברוח מדיניות השיוכן והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט). פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות או מחיצות ובחומרים בני קיימא, משלטים את הבינוי ומעיד על רוח התקופה. השיוכן הוא חלק מרצף רחב יותר של בניה שראשיתה בשלהי התקופה העות'מאנית (הכנסיה הפרבוסלבית) ותקופת המנדט (בה בולט בית הנחושת ובינוי בסגנון הבינלאומי על מופעיו).							
										
איתור										

ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
---	--------------------	--------------------	-----------------------	------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------------------

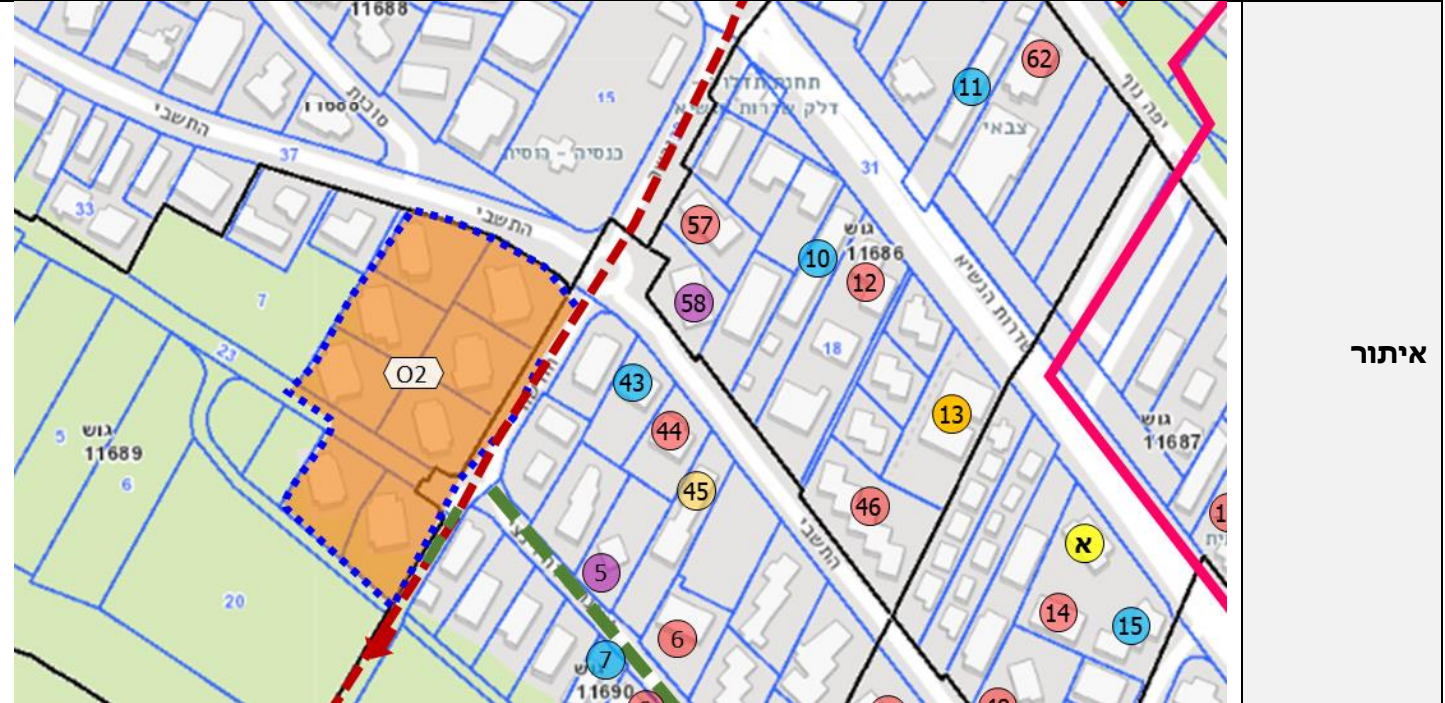
תיאור כללי: שיכון בבניה חזרתית אשר נבנה בין הרחובות התשבי, חורשה וואדי לוטם מדרום-מערב כיכר חורשה על-ידי חברת גב ים בתכנון האדריכלים שמואל וארי רזוב בשנת 1960. השיכון הינו חלק מתנופת השיכונים האופיינית לחיפה בכלל זה מגרשים ריקים בכרמל הצפוני וסביבתו, בראש ובראשונה על-ידי חברות משכנות וכן ביוזמה פרטית. שמונה המבנים הועמדו במערך קיבוצי תוך הסטה של המבנים היוצרת מרחב פתוח כמו קיבוצי בין המבנים. הנוף הירוק של השיכון הינו חלק מהנוף הרחב של רחוב התשבי, של כיכר חורשה של ודופן מדרגות חורשה. בתי השיכון נבנו בסגנון מודרניסטי, בקוויות אורתוגונליות מינימליסטיות, בגמר טיח מחוספס משולב בטיח מחורץ ומרביתם השתמרו בנפח המקורי.

ערך מרקמי אורבני: בשונה מהנחיות תכנית חפ/125 וגזרותיה – לא הונח הבינוי בכל מגרש בנפרד תוך הקצאת הרצועות הקדמיות במגרשים לנטיעות וחיץ בין מגרש למגרש, אלא כמתחם 'קיבוצי'. השיכון משתרע על-פני מספר חלקות צמודות בתכנון רציף והמשכי (דרכו עובר המקטע שתוכנן אך לא יצא לפועל של רחוב דה וינצ'י). המבנים נבנו במקור כתיבות אחידות (על אף שחלקם הורחבו בעיקר בחזיתות הדרום-מערביות הצופות לנוף) בהסטה שאפשרה מבט לים ולנוף בד בבד עם הרחבת המרחק הנתפס בין המבנים ויצירת פרטיות. הבינוי נעטף בחורש משותף למבנן, ללא גידור או מעבר כלי רכב במבנן. כל המרכיבים הללו יצרו מופע מיוחד, המשקף את השיכון בעשורים הראשונים לישראל.

נופי וצומח: בתווך שבין המבנים ובהיקף החלקה ניטעה חורשה בה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא ומנוף רחוב התשבי והכרמל הצפוני בכלל. המרחב תוכנן ללא גידור למעט קירות התמך בגבולות הרחובות וללא מעבר או חניית רכב, מה ששיווה לו אופי כמו-קיבוצי.

ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי, בו בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר מחזרתיות ושימוש נבון בטיח דקורטיבי תוך מינימליזם צורני (בניה בתיבות ובקווים אורתוגונליים). החזיתות הארוכות המשקיפות לנוף בדרום מערב נבנו כשלרוחבן מרפסות פתוחות לנוף, מרביתן נסגרו ובחלק מהמבנים אף הורחבו.

ערך תרבותי היסטורי: מעונות גב ים הינם חלק ממערכת שיכונים ציבוריים איכותיים וצנועים, שהוקמו ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולו שורשים עוד בתקופת המנדט). פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות או מחיצות ובחומרים בני קיימא, משלטים את הבינוי ומעיד על רוח התקופה. השיכון רחב יותר של בניה מראשיתה בשלהי התקופה העות'מאנית (הכנסיה הפרבוסלבית) ותקופת המנדט (בה בולט בית הנחשת ובינוי בסגנון הבינלאומי על מופעיו).



חופף חלקית את מתחם O1 כיכר חורשה ואת מתחם I מדרגות חורשה.	אתרי שימור במתחם
	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינו והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתוויית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינו בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינו כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינו מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינו עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - פתרון מיוגן ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנבר). תינתן העדפה לשיפור מיוגן על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - יוצמצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
	המלצות לשימור והנחיות תכנון

כללי:

- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.
- בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.

המרחב הציבורי:

- שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר.
- שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי.
- שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.
- שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי.
- לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים.
- טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה).

צמחיה:

- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.
- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון.
- שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

בינוי:

- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.

- תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואוידיות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות.

- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.

- שמירה על קו בניין קדמי.

- על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.

- נטיעת עצים כתנאי להיתר.

- לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם.

- פתרון מיגון ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר). תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד.

פרטי פיתוח שטח:

- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטוּיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).

- יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.

- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

תשתיות:

- תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים.

- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

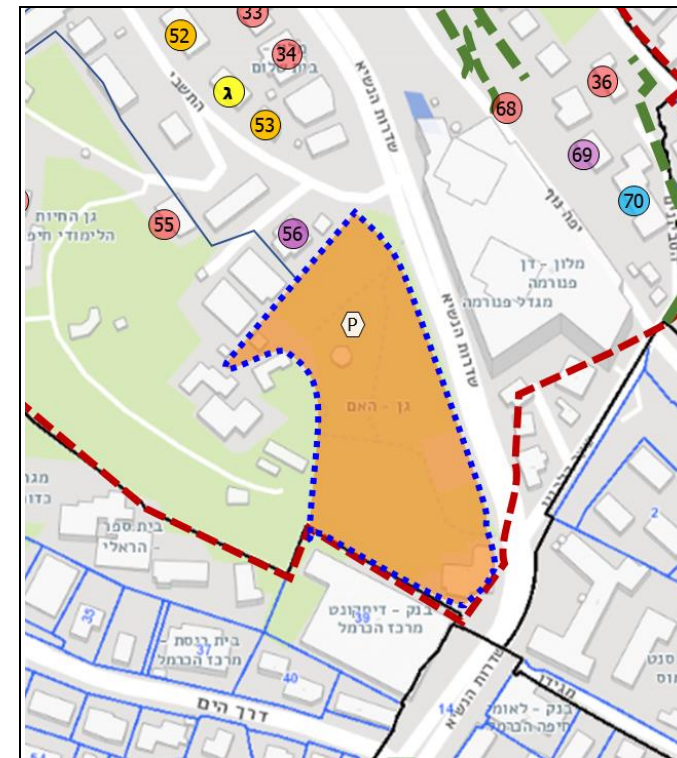
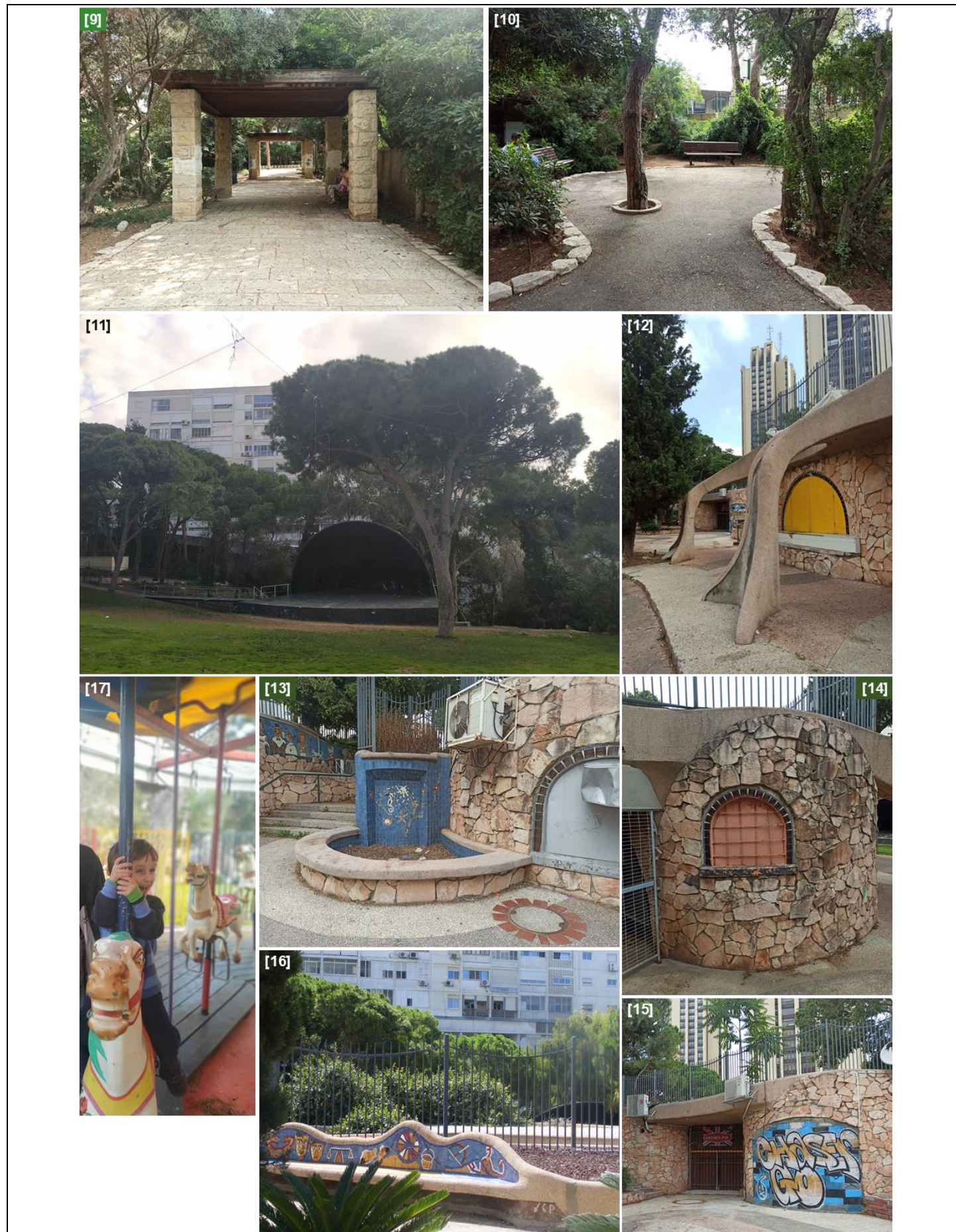


ב'	דרגת שימור בסקר	02.2023	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	---------------------------

מקורות	חפ/1084 בתכנון שמואל וארי רחוב, 1960. תיק בנין מינהל הנדסה חיפה: 602849 (חורשה 10). אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. שק נעה. (2011). סקר מבנים ואתרים לשימור בכרמל צרפתי ורמת התשבי. נערך עבור המועצה לשימור אתרי מורשת.
	[1] 'דירות למכירה'. דבר 8.8.1960 עמ' 11. [2] הקמת מעונות גב ים ברחוב חורשה ~1962-1961. [3] אחד המבנים זמן קצר לאחר אכלוסו. ללא פרטי צלם. מקור: אלבום צילומי מבנים מאוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל.

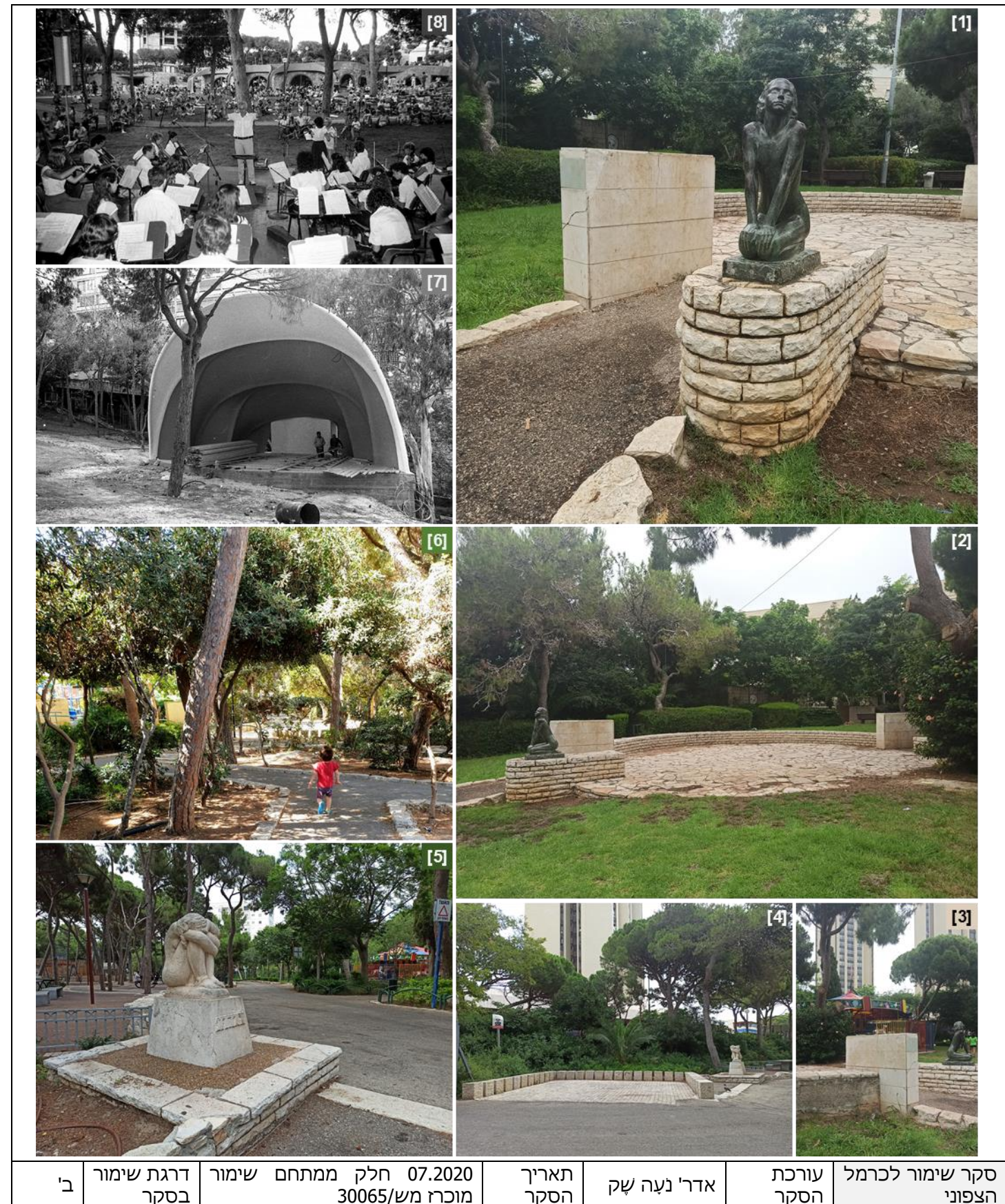
גוש שומה		10812	חלקות	254,255	הכרמל הצפוני/ מתחם P – גן האם	
רחובות		הנשיא, התשבי				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכל- חיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	תרבותי/ חברתי/ היסטורי
תיאור כללי: פארק עירוני מרכזי, ששורשיו בהתיישבות הנוצרית בארץ ישראל בשלהי התקופה העותומנית, המשכו בחזון שהתגבש בקהילה היהודית על הכרמל בשלהי המנדט ומימושו בעשור הראשון לישראל על-ידי העיריה. באזור הפארק המגוון – הגשמת חזון חברי 'אגודת חובבי הר הכרמל' והסדרת גן האם כפארק עירוני ממש החלה בשלהי 1951, אז הוכשרו 50 דונם ראשונים מתוך 400 דונם, במרכז המרקם העירוני. במסגרת ארועי יום האם השני בעיר חיפה, בחנוכה תשי"א, הוכרז השם 'גן האם'. הפרויקט הופקד בידי אדריכל הנוף העירוני צבי מילר, שתכנן מכון ביולוגי-זואולוגי הכולל מעבדה וספריה וביבר (נסקרים בנפרד באתר הנופי גן החיות ובכרטיס אתר המכון הביולוגי), מפלי מים שיתנקזו לאגם גדול במערכת מים סגורה (לא ברור האם הכוונה למערכת המים בגן החיות או למערכת שלא הונחה במעלה הגן) ופביליון לקונצרטים (שלא הוקם בעשורים הראשונים). משנות ה-70 ואילך, נערכו בגן מספר שינויים, שעיקרם: הקצאת חלק מערבי בגן, בדופן גן החיות הלימודי, למוסד גן הילד בשנת 1976. מהפיתוח ההיסטורי נותרו מספר מוקדים מקוריים, ביניהם בולטים הפיתוח סביב הפסל 'אמהות' וסביב פסל הנערה ומערכת שבילים בקרן התשבי ושדרות הנשיא. טיילת גן האם – בראשית שנות ה-80 הוזמן האדריכל אמנון גלפמן לייצר דופן עירונית לפארק, תוך חיבורו למפלס גן הנשיא ולהשלטים את חזון מייסדי הגן להקים פביליון למופעים. בשנים 1980-1983 תכנן גלפמן טיילת בה ניכרת השפעה של פארק גואל (Park Güell) בתכנון האדריכל הקטלוני אנטוניו גאודי ביצירה טופוגרפיה מלאכותית אמורפית לכאורה ובה נקיקים ומערות הגמר אבן בשילוב קרמיקה וגרנוליט. ערך מרקמי אורבני: הפארק העירוני המרכזי ברכס, ומפארקים הגדולים בעיר כולה. החורשה, הסמוכה לבתי המלון שעל הרכס ולמרכז הכרמל, לצד היותה אי ציבורי ירוק הינה מוצא לשביל חיפה בואדי לוטם וחלק מהתפיסה התכנונית של הואדיות כאצבעות החודרות לתוך העיר. ערך נופי/ צמחיה: על הנטיעות בשטחי הכרמלמסיון שבמעלה ואדי טאטר הופקד גוטפריד מאייר (Gottfried Meyer), שהגיע לחיפה מגרמניה בהזמנת הפסטר מרטין שניידר לשמש אגרונום ומתחזק הגן. מאייר דאג לנטיעת עצים, להגדלת הכרמים הטמפלריים ולפיתוח הקרקע בטרסאות למניעת סחף. מעלה הואדי הוסדר כפארק עירוני בשנים הראשונות לישראל, לפי תכנון אדריכל הנוף צבי מילר, ועבר רבייה בשנות ה-80. הגן הוא מחבר הטבע והעיר, אי ירוק המוקף בדפנות בנויות (כולל מגדלי פנורמה, שנבנו בשנות ה-80) ובשטחי חורש, נוף תרבות אופייני לרכס הכרמל. ערך אדריכלי: בשטח הגן נותרו מספר מוקדים, המשקפים את הרבדים המוקדמים שלו, ומהווים דוגמה לאדריכלות הנוף במרחב הציבורי בעשורים הראשונים לישראל, בסגנון מודרני. בסמוך לכניסה הצפון-מזרחית, מוצב הפסל 'אמהות' על כן שיש מעל במה מוגבהת בגמר אבן בעיבוד טובזה בניסור לנדבכים נמוכים המאפיין את אדריכלות הנוף בשנות ה-60-50 (פני האדנית נוצקו גרנוליט זר לרוח המקור). בעומק הגן, בתווך בין הקרוסלה לדופן גן הילד, רחבה עגולה מרוצפת אבן פראית ומדופנת בשני ספסלים-טרסאות קשותים בגמר אבן בעיבוד טובזה בניסור לנדבכים נמוכים, בשילוב קולונדה בקשת המערבית. בכניסה לרחבה הוצב פסל יצוק ברונזה בדמות נערה, מעשה ידי האמן ו (ויליאם) מאיר-מיכאל. בשנות ה-2000 הוסרה הקולונדה והאבן טופלה בצורה שלומפרית, במריחת בטון. בצפון הגן פיתוח השטח צפוף וכולל שבילים ורחבות אינטימיות מוגדרות על-ידי ריצוף וצמחיה, ברוח התכנון המקורי. ערך תרבותי היסטורי: הגן הינו פרי תפיסת עולם חברתית של דאגה לפרט בתקופת שלטון מפא"י בעיר, לצד שימוש במרחב הפתוח כחלון ראוות גם לטקסים וקבלות פנים לאורחים מהארץ ומחו"ל. הגן שימש לנסיגות לפתח בגן מסורות שנתיות (דוגמת תערוכות הפרח ותערוכות הפסל בשנות ה-50), וכמובן מרחב לקונצרטים והופעות מראשיתו, דרך הקמת הקונסיה ועד לימינו אנו. השטח במורד הגן, במעלה ואדי לוטם, הוקדש להקמת גן חיות ביולוגי חינוכי (הנסקר בכרטיס אתר נפרד). גובלים במתחם: התשבי 130 (בית הפסטר שניידר); הנשיא 124 (בית דירות בתכנון ד"ר אדר' ניסן מסלובטי, 1961); קרן הרחובות התשבי ושדרות הנשיא (מתחם H); גן החיות (מתחם Q).						
אתרי שימור במתחם גובלים	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליזוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בגן.					
המלצות לשימור והנחיות תכנון						

- שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - צמצום מעבר כלי רכב באופן מוסדר ומפוקח וביטול מוחלט של חניות, בדגש על כלי רכב פרטיים של בעלי עסקים, בפארק – שמטרתו אינה חניה חינם, כי אם מרחב בטוח לילדים ולמבוגרים המשגיחים עליהם. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - באזור הפארק המגונן – חידוש ואף יצירת שבילים חדשים במידת הצורך תוך שימוש בחומרים (כולל עיבוד, חומרי מליטה ושיטת בניה) ובצמחיה נאמנים למקור ואופייניים לנוף הכרמל הותיק. - בטיילת גן האם – תישקל פתיחה של המעברים הנעולים. חידוש חלל זה יעשה תוך הקפדה על שיטות עיבוד אבן וקרמיקה, או בחידוש מובהק, שיובא לאישור מחלקת השימור. בכל מקרה לא בפתרונות ארעיים תוך פגיעה בחומרים, בצורניות ובפרופורציות של המרחב באבן טבעית, יציקת גרנוליט ושילוב קרמיקה. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח לחלול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן, והמגרשים מהעבר הדרומי של הוואדי. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתר המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבנה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	
--	--



נ'שי חיפה חגגו את 'יום האם'. הארץ 27.12.1951 עמ' 2. זכאי דוד. 'יום הפרח הארצי בחיפה'. הצפה 28.5.1953 עמ' 2. 'צפיה ב'גן האם'. דבר 21.2.1955 עמ' 4. איזר איל י'. קווים לדמותו של מיסיון הכרמל (1904-1939). בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה - היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן. עמ' 56-59. דרור לקס ענבר (עורכת), רוגר צבי (צילומים). (2012). פיסול חוצות בחיפה. בהוצאת חיפה: אגף דוברות, הסברה ופרסום - עיריית חיפה. עמ' 72. תיקי בנין מינהל הנדסה חיפה: 800020 (טיילת גן האם), 410630 (הנשיא 124).	מקורות
---	----------------------

- [1] מבט מדרום לצפון על פסל הנערה למאיר-מיכאל. פסל הברונזה ניצב על כן אורכי בסיומת גלילית ומעבר לו רחבה עגולה תחומה ספסלי אבן בדפנותיה.
- [2] הרחבה העגולה במבט מדרום-מזרח לצפון-מערב.
- [3] פרט - הספסל המערבי שככל הנראה סבל מבליה של האבן, טופל באופן שרירותי במריחת בטון תוך השחתתו.
- [4] מבט מהכניסה הצפון-מזרחית דרומה, לעבר רחבה אורתוגונלית מאוחרת, בסגנון התואם את רוח המקום. מעבר לה, בימין הצילום - הפסל אמהות.
- [5] פסל 'אמהות' על כן שיש ניצב על ביצה אורתוגונלית מאבן בגמר טוביה בניסור לנדבכים נמוכים. דופן הכן נוצקה גרנוליט זר לחומר הגמר המקורי (בין אם אבן, בין אם גיבון עדין).
- [6] שבילים מסתעפים בצפון הגן. מבט מדרום לצפון. מעבר להסתעפות בשמאל - ביתן שירותים ציבוריים.
- [7] תזמורת בניצוח אליעזר החיתי בהופעה בגן האם. בעומק הצילום בנויה טיילת גן האם בתכנון האדריכל גלפמן. ללא פרטי הצלם או מקור. באדיבות אדר' גיא שחר.
- [8] בניית הקונכייה. שנת 1982 או 1983 לערך. ללא פרטי הצלם או מקור. באדיבות אדר' גיא שחר.
- [9] קולונדה צפונית מעמודי אבן וקורות עץ מובילה לגן החיות ומהווה חיץ בין הבינוי ברחוב התשבי (וביתר שאת לאחר הקמת בתי דירות לעומק השטח).
- [10] פינת התבודדות בפניה הצפונית מצפון לדרך הכניסה. מוגדרת על-ידי שפת אבן וגדר חיה. הוקמה תוך שמירה על עצים קיימים.
- [11] מבט מצפון לדרום לעבר בית הדירות המודרניסטי (הנשיא 124, אדר' מסלובטי) בדופן הדרומית של הגן. הטופוגרפיה בדרום הגן הותאמה לאמפיתאטרון טבעי המתנקז לקונכייה בתכנון אדר' גלפמן משנת 1983 לערך. את שטח הגן עוטפים עצי אורן הסלע
- [12] הטיילת העליונה שולחת 'רגליים' המקורות על הטיילת התחתונה במעין 'טופוגרפיה' בנויה ולהן שימוש משני כמרזבים.
- [13] עליה ב'טופוגרפיה' הבנויה בין מפלס הגן למפלס שדרות הנשיא שרך דפנות אבן בשילוב עבודת קרמיקה ויציקת גרנוליט.
- [14-15] טיילת גן האם, חנויות וגלריות וביניהן נקיקים. הדפנות בגמר אבן בשילוב מקומי של עבודת קרמיקה במשקופים וכשקישוט ויציקת גרנוליט במדרכים.
- [16] ספסל יצוק בגמר גרנוליט בשילוב שברי קרמיקה, בהשראת פארק גואל. מבט מהטיילת העלית במפלס שדרות הנשיא לעבר הגן ובעומק במבט לדרום-מערב - בית הדירות הנשיא 124.
- [17] פרט הקרוסלה בגן.



גוש שומה		10812	חלקות	10,103,255	הכרמל הצפוני/ מתחם Q – גן החיות	
רחובות		התשבי, ואדי לוטם				
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי
		תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי			

תיאור כללי: גן חיות עירוני, מרחב מגוון תיירותי-טיפולי וחינוכי במורד ואדי לוטם (ואדי טאטר), ששורשיו בחזון חברי אגודת חובבי הר הכרמל בשלהי המנדט ומימושו בעשור הראשון לישראל על-ידי העיריה. פיתוח הגן נערך על-ידי אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום בשנות ה-50 המוקדמות, ושיפוץ משמעותי נוסף בתכנון משרד מילר-בלום בשנת 2000. בהתאם לטופוגרפיה הוסדר מערך שבילים מעוקלים (סרפנטינות) וכלובים בנויים בגמר אבן. משנת 1976 ואילך החלה הקמת גן הילד בחלק משטח גן האם וגן החיות.

פירוט ערכים:
אדריכלי,
נופי, סביבתי,
אישיות.

תרבות, תקופה, טכנולוגיה	הכניסה לגן דרך מבנה כפול וגגון (שהוקם בשנת 2000), בקצה הצפון-מערבי של גן האם דרך שביל מלווה בשדרת עצי מחט (המאפיינת סימוני גבולות באדריכלות תקופת המנדט וראשית ישראל). במפלס ביניים, מתחת לפניות, בכללן כלב ציפורים עצום, כניסת שירות מכיוון רחוב התשבי וביתן משרדים (המוצע לשימור). בסמוך למבנה המשרדים, במפלס ביניים בגן, נבנה סביב ערוץ הוואדי גן בוטני בטופוגרפיה טבעית לכאורה באבן ועץ, דרכה הזורם ערוץ מים מלאכותי כמוקד עניין. במעלה הערוץ נבנה מעין הזורם במגוון מפגשים בדרך אותה חווים באי הגן: מתחת גשרון עץ, דרך סלעים המשמשים מעבר מרוצף המשתלב בזרם, לצד מהלכי מדרגות מתעקלים ועד לסיום הדרמטי דרך מפל במקווה מים ובשוליו אמפי קטן מאבן טבעית. סביב הערוץ ניטע חורש ארצישראלי כולל אשחר רב עלים, ער אציל. בדופן דרום של הגן הבוטני מבצבצות מבעד לסבך שתי קומות המסד והקרקע של מבנה בגובה 5 קומות בסך הכל, המכון הביולוגי בית פנחס. במבנה מזיאון, ספריה ומבנה כיתות ומעבדות בגובה 5 קומות, ואליהם גישה משלושה מפלסים, כולל הכניסה הראשית דרך קומת הביניים דרך מרפסת תצפית רחבה תחומה בקולונדת אבן. בית פנחס הינו מבנה לשימור בפני עצמו. בדפנות מערכת השבילים נבנו כלובים, קירות תמך ופינות ישיבה, עיקרם באבן. קירות התמך והצמחיה בשולי הגן ובמורד המגרשים הגובלים מעצימה את תחושת השהייה בטבע (ומכאן חשיבות שימורה, גם במגרשים הגובלים שאין בהם מבנים לשימור בפני עצמם). ערך מרקמי אורבני: פיתוח מדרון ואדי לוטם משלב את רעיון החינוך המדעי-סביבתי בתוך העיר בתפיסה התכנונית של האדריכלות כמצבנות החודרות לתוך העיר. פיתוח הגן מאפשר לציבור הרחב גישה נוחה למעמקי ואדי לוטם (גם אם בתשלום). הגן והחורש שניטע בו נצפים מהמורד הדרומי של הכרמל הצפוני (רחוב התשבי) ומהמורד הצפוני של הכרמל המערבי (מעלה דרך הים ורחוב שושנת הכרמל). ערך נופי/ צמחיה: ברחבי הגן, שתוכנן על-ידי אדריכלי הנוף מילר-בלום, ניכר הערך הנופי-גנני במערך טראסות, שבילים, רחבות, עצים בוגרים, מוקדי מים, שימוש אדריכלי בצמחיה (בשביל הכניסה). ב'שכבה' שניה מוגדר הגן על-ידי צמחיה בשטח הפרטי המעצימה את המרחב הירוק בגן. במערב פתוח המבט לעבר נוף ואדי לוטם ונוף הים התיכון. ערך אדריכלי: דוגמא מופתית לפיתוח שטח משלהי המנדט והעשורים הראשונים לישראל, וברמת השתמרות גבוהה. בואדי נוצר מכלול נופי ייחודי, בשילוב 'עקרונות על' הצללה (על ידי נטיעת עצים רבים) ומוקדי מים תוך שימוש בחומרים בני קיימא (אבן, עץ). ב'אצבע' היודרת בואדי שולבו אלמנטים ארכיטקטוניים בעלי ערך אדריכלי ונוף, ממערכת הטראסות והמים בגן הבוטני, דרך מבנה בית פנחס, שהינו גם נקודת ציון בואדי, וכל אלו גם יחד הופכים אותו ל"נוף תרבות". הטופוגרפיה דורגה בטראסות וקירות תמך ורוצפה בגמר אבן במגוון עיבודים. ערך תרבותי היסטורי: שורשיו הרעיוניים של גן החיות בקהילה היהודית של חיפה המנדטורית, אז ייסדה קבוצה בה בלטה נוכחות עולי מרכז אירופה את אגודת חובבי הר הכרמל. האגודה שמה למטרה לייסד פארק טבעי וגן נופש בואדי טאטר. הגשמת החזון התעכבה עד להקמת מדינה ישראל, אז הקים פנחס כהן את המכון הביולוגי במרתף בית הכנסת של הר הכרמל. בשנים 1953-1955 הוקם גן החיות כולל בית פנחס בתמיכת עיריית חיפה, פרי תפיסת עולם חברתית של דאגה לפרט בתקופת שלטון מפא"י בעיר.
אתרי שימור במתחם גובלים	בשטח הגן: התשבי 126ב – בית פנחס – המכון הביולוגי הלימודי בגן האם; התשבי 124 – משרדי גן החיות הלימודי. גובלים בגן: גן האם (מתחם P); מדרגות ברנדייס (מתחם L); שיכון הצנובר (מתחם F); התשבי 106 והתשבי 108 – בתי מגורים בשיכון הצנובר;
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בגן. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - שמירה על אבני היסוד מהן מורכב הגן: אבן, מדרכי אבן, שבילי אספלט, קירות תמך וכלובים שמרבייתם בגמר אבן (בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / בבנייה יבשה), צמחיה מקומית והמשך פיתוח הגן באבני יסוד אלה. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תיתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - באזור הפארק המגוון – חידוש ואף יצירת שבילים חדשים במידת הצורך תוך שימוש בחומרים (כולל עיבוד, חומרי מליטה ושיטת בניה) ובצמחיה נאמנים למקור ואופייניים לנוף הכרמל הוותיק. - שמירה על אלמנט המים פועל וגיש, ללא גדרות ומחיצות.



למעלה: ראש העיר אריה גוראל מבקר בגן החיות בשנת 1982 בהדרכת מנהלת הגן והמכון הביולוגי בשנים 1981-2000, פנינה סיון. מקור לא ידוע, באדיבות אדריכל גיא שחר.

[1] מבט ממורד הגן מזרחה אל מערכת הטראסות למרגלות בית פנחס. בהר נבנתה מערכת טראסות אבן וביניהן מערכת מדרגות ושבילים מתעקלים (סרפנטינות).

[2-6] אלמנט מים אופייני לגנים היסטוריים שולב בערוץ הוואדי, כחלק מתכנון הגן באבני יסוד של צמחיה וצל, מים, אבן ועץ. [2] מעיין מלאכותי נובע במעלה הוואדי, אל ערוץ נחל המוגדר על-ידי סלעים, דרך [3] מעבר רדוד על אבנים ומתחת גשרון עץ [4] ומשם אל מפל ובריכת מים [5-6]. סביב הערוץ מערכת טראסות אבן פראית, ביניהן מתפתלים שבילים ומדרגות תחומים במעקות עץ מעובד וענפי עץ [3-4]. סביב חלק מהמעברים הותקנו מעקות פלדה מינימליסטיים, שהוטמעו בצבע חום. בערוץ נטועה צמחיה ארצישראלית כולל בין היתר אשחר רב עלים, ער אציל. הערוץ הינו מקור משיכה לבעלי כנף דוגמת ברווזים, טווסים ותרגולות.

[7-8] מערכת מדרגות אבן מתקופות שונות ומצורות שונות משתלבת בגן. [7] גרם מדרגות מתעקל במעל ההר, עשוי אבן בחיתוכים אקראיים, בהבלטה של השלח מהרום ובמדרכים עמוקים. מעקות מקוריים, אם היו, הוחלפו בפרזול מינימליסטי בצביעה חומה המטשטשת את נוכחות המעקה. [8] גרם מדרגות ממהלכים ישרים המתעקלים בפוסטים. המדרגות עשויות יחידות אבן בחיתוך מלבני. בשוליהן מעקה אוורירי ממאחז יד ושלב בודד.

[9] קיר תמך מאבן ומעקה פלדה בדופן כלוב המהווה דופן לשביל.

[10] גשר עץ מעל האגם בכלוב עופות המים.

[11] בכלוב עופות המים מרפסת תצפית קלה בנויה לוחות עץ כולל ריצוף ומעקות.

[12] ריצוף בריכת עופות המים באבן טבעית (במישקי בטון דומיננטיים).

[13] שביל אבן ממנו מתפצלים מהלכי מדרגות וקירות תמך, אף הם מאבן בשילוב גדרות חיות.

[14] תלמידות משקיפות ממרפסת התצפית התחתונה לעבר הכרמל המערבי והים התיכון.

פרק גן החיות וגן האם בסקירה ההיסטורית.
סיון-גייסט יעל, אדריכלית. בתה של פנינה סיון מנהלת המכון הביולוגי וגן החיות בשנים 1981-2000.
התכתבות 29.10.2020.

מקורות

צמחיה:

- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.
- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל.
- לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא.
- שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית.
- עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן.

בינוי:

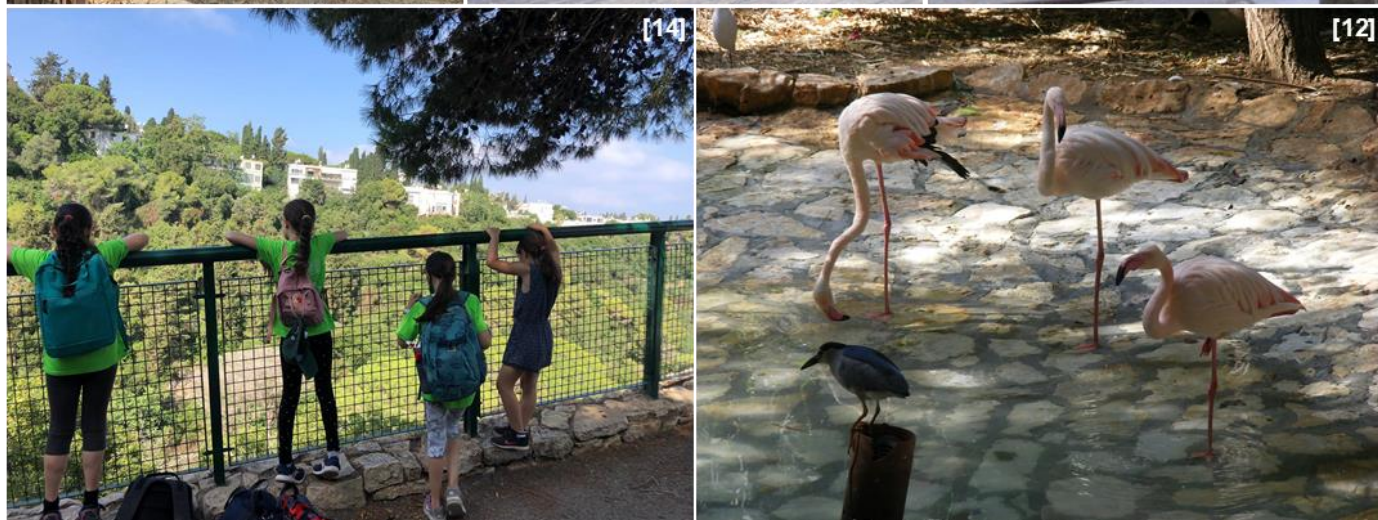
- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.
- על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.
- נטיעת עצים כתנאי להיתר.
- חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה.

פרטי פיתוח שטח:

- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטווח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).
- שיחזור גדרות קורות העץ וענפי העץ האופייניות לגן בראשיתו. רק באין אפשרות אחרת – ייעשה שימוש בגדרות קלות מינימליסטיות והטמעתן בסביבה בצבע.
- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבנה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.
- יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.

תשתיות:

- תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים.
- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.



ב'	שימור	דרגת	07.2020 חלק ממתחם	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	שימור	סקר
	בסקר		שימור מוכרז מ/ש/30065				לכרמל הצפוני	



סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024
נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

גוש שומה		10812	חלקות	109,110,185		הכרמל הצפוני/ מתחם R – משעול טיקוטין	
רחובות		הנשיא, טיילת לואי					
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות
		תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי				
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		תיאור כללי: פרט ברשת נתיבי מדרגות ושבילים הפרושה באדמות הכרמל הצפוני (בין הרחובות המקבילים (יפה נוף / שדרות הנשיא / התשבי / דה וינצ'י).					
		מראה המשעול נקבע על-ידי אדריכל הנוף משה בלום ממשרד מילר-בלום בשיתוף פעולה עם פרופ' אדר' אל מנספלד במסגרת הרחבת מוזיאון טיקוטין בשלהי שנות ה-80. הרצועה הצרה חולקה לרצועות משנה: במרכז יציקת גרנוליט ב'אריחים' טרפזיים מעוגלי פינות וביניהם רצועות אלכסוניות משובצות ריבועי אבן טבעית המזכירה את צמיחת הבמבוק – שניטע בדפנות המשעול, ברצועות האדמה הטבעית (עליהן נושרים עלי האקליפטוס בהתאם לעונה). הגידור נעשה ברצועות עץ דקות צבועות הגוון אפור. דפנות המשעול מוגדרות גם על-ידי הבינוי – האגף הצפוני של מוזיאון טיקוטין (בתכנון עירית חיפה בשנת 1960 לערך), בית קיש ומלון דן כרמל במרחק. דופן נוספת מגדירה שדרת עצי ברוש בצפון-מזרח המשעול בואך הרונדו, ייתכן שניטעה עוד בימי הקמת בית קיש. בדרום-מערב גרם מדרגות יצוק גרנוליט ורמפת עץ בשילוב מאחזי יד מעץ וכבלי פלדה, שהותקנו גם בגרם הכניסה המרכזי למוזיאון.					
		ערך מרקמי אורבני: ציר תנועת הולכי רגל ברשת מדרגות ומשעולים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל. המשעול מאפשר יציאה הדרגתית מטיילת לואי אל הרחוב העירוני שדרות הנשיא. נוסף על הערך האורבני האמור, המשעול מחבר את שני מבני מוזיאון טיקוטין (מבנה התצוגה על שדרות הנשיא ובעורפו מבנה החינוך בבית קיש) למכלול אחד.					
		ערך נופי/ צמחיה: החלל הארוך והצר מוגדר על-ידי אלמנטים ורטיקליים – במבוק, גדר דקיקה אנכית והבינוי בעורפם. בחלק הצפון-מערבי שדרת ברושים בגבול המגרש המקורי.					
המלצות לשימור והנחיות תכנון		ערך אדריכלי: פיתוח השטח בקווים נקיים ובאלמנטים מינימליסטיים מחזק את הנקיון הצורני של מוזיאון טיקוטין לכדי מכלול בהשראה יפנית.					
		ערך תרבותי היסטורי: עיצוב המשעול מחזק את החיבור בין המבנה לייעוד כמשכן לתרבות יפן. בדפנות המשעול מבנים מרהיבים לשימור, וממנו מתאפשרת זווית תצפית נוספת עליהם / גישה (יחידה לבית קיש).					
		כללי:					
		- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה.					
		המרחב הציבורי:					
		- שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בגן. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - שמירה על משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה).					
		צמחיה:					
		- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעויבנה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה הייחודית למתחם: עצי אקליפטוס בחצר בית קיש, עצי אורן בפטיו של מוזיאון טיקוטין, עצי ברוש בגבול המגרש המקורי בצפון-מערב. - חידוש ותחזוקה קבועה של שיחי הבמבוק הייחודיים למשעול ומתחברים למוזיאון היפני. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית.					

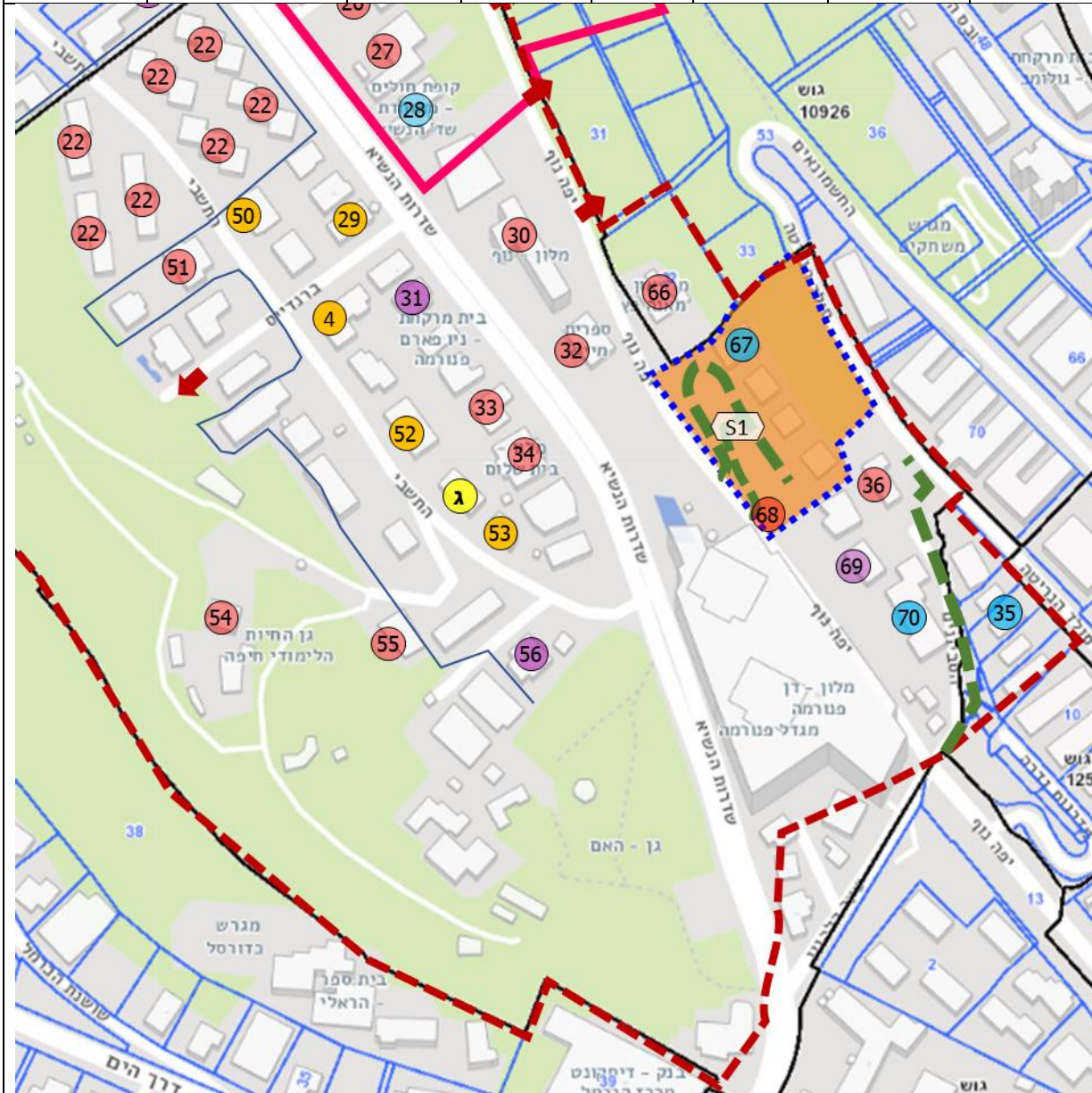
	בינוי: - כל המבנים הגובלים במשעול מיועדים לשימור. - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). טיפול בריצוף לפי הטיפולוגיה שהתווה משרד מילר-בלום בשילוב יציקת גרנוליט ושורות נוטות של אריחי אבן. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – הסוואת מסתורי אשפה וכו"ב הפונים למתחם. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
מקורות	מנספלד מיקי, אדריכל. בן האדריכל פרופ' אל מנספלד. ראיון טלפוני ביום 11.8.2020. בלום אמיר. אדריכל נוף, בנו של אדריכל הנוף משה בלום, וממשיך המשרד מילר-בלום. שיחה בתאריך 15.9.2020. תיקי בנין 350575, 356812.
אתרי שימור במתחם	בית קיש (הנשיא 89). מוזיאון טיקוטין (הנשיא 89). מלון דן כרמל (הנשיא 87-83) והרונדו (יפה נוף).
	



צילומים

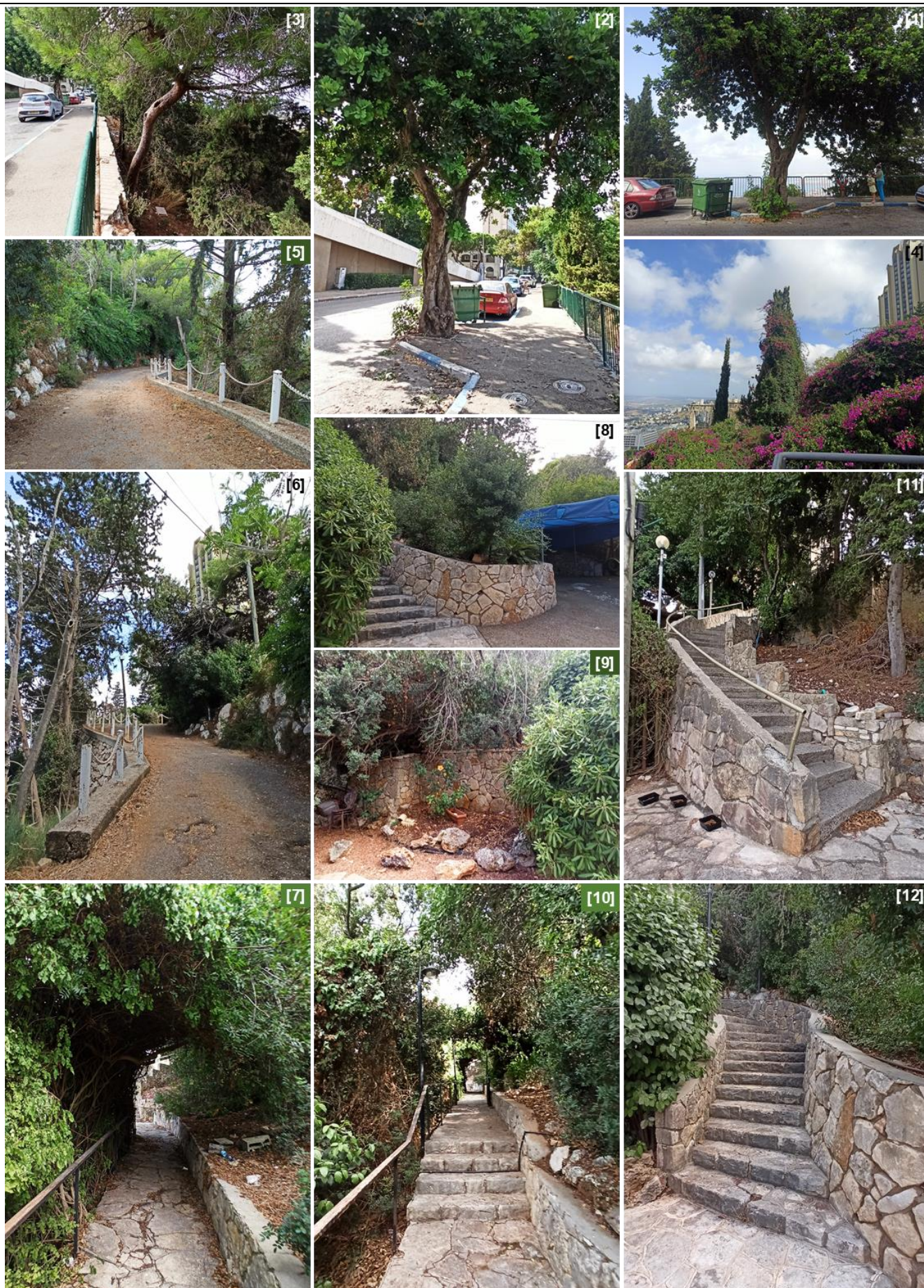
[3] מערכת הרמפות בקדמת האגף ההיסטורי. שילוב בין מדרג קורות עץ בגוון חום למעקות אווריריים ממאחזי יד מעץ בשילוב פרזל עדין בגליון לבן.
 [4] צמחיה גבוהה ואוורירית מטשטשת את העליה לחניה לבית העורפי ממזרח למוזיאון.
 [5] החצר הפנימית בין האגף הישן החד-קומתי במערב לאגף הדו-קומתי החדש במזרח. עצי אורן הסלע משתלבים במראה המשעול ובנוף הכרמל המערבי בכלל.
 [6] מבט מהכניסה לעבר הרמפה היורדת למשעול וממנו למטה למפלס הרחוב. המדרג מורכב קורות עץ בניתוק מהחזית באמצעות מעקה חלקי וביניהם קנים.
 [7] פרט מדרג עץ ופינת מאחזי יד ומעקה במקטע העליון של הרמפה, בצילום מהמשעול.
 [8-11] העפלה במשעול מדרום-מערב לצפון-מזרח: מבט על המשעול מדרום-מערב לצפון-מזרח. מצפון המבנה מתנשא מלון דן כרמל. משני עברי המשעול קנים דקיקים וגבוהים.
 [9-10] משמאל עצי ברז בגבול החלקה המקורית ובגבם, מעבר לגדר המתחם – גדר מפריקסטים בהם נעשה שימוש בדופן הרונדו.
 [11] בקצה המשעול נגלה הרונדו ומבעד לו – פרוש נוף מפרץ חיפה כולו.
 [12-14] ירידה במשעול מצפון-מזרח לדרום-מערב: [12-13] מימין בעומק הצילום קיר הפריקסטים ושדרת ברושים. על האדמה משמאל נשרו עלי אקליפטוס. [14] בשמאל הצילום האגף המוקדם של המוזיאון (בראשו כרכוב מעוגל). בחצר עץ אקליפטוס.

[8]	[7]	[6]	[11]	[10]	[9]	[14]	[13]	[12]	ב'	דרגת שימור בסקר	07.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר לכרמל הצפוני
-----	-----	-----	------	------	-----	------	------	------	----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------

גוש שומה		10812		חלקות		118,119,120,121,122,127,185		הכרמל הצפוני/ מתחם S1 –יפה נוף המורד המזרחי									
רחובות		יפה נוף, הנרייטה סולד															
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- פרטי פנים		נופי		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		אישיות		תרבותי/ חברתי/ היסטורי		מדעי- טכנולוגי	
איתור																	
		תיאור כללי: מקבץ מבני מגורים שהוקמו בשלהי שנות ה-50 במפלס נמוך ממפלס הרחוב, תוך פיתוח המדרון בתווך כרחוב שנועד לשמש שטח ציבורי (אך בפועל תחום בגדרות). במתחם ארבע וילות אשר עיצובן נגזר מתקנות עירוניות, כולל בין היתר חיפוי כל החזיתות באבן טבעית, קירוי בגג רעפים משופע, בניית טראסות גן ומדרגות בשטח הציבורי הפתוח ופיתוחם כגינה, לפי תכנית גננות שתאושר על-ידי משרד מהנדס העיר, התקנת מעקה ברזל בקצה המדרכה, כדוגמת המעקה של המצפור שנמצא בקרבת המקום. מצדו הצפון-מערבי בית מאנה כץ (יפה נוף 89, במקור בית מגורים). עקרונות התכנון שהנחו את מתכנני הבינוי בשנות ה-50 הופרו ברגל גסה במגרש הסמוך, יפה נוף 93 כולל השמירה על חתך הטופוגרפיה, רצועה מגוננת קדמית, שמירה על קו המבט, חומרי בנין. בית דומה לבינוי בשטח המתחם נהרס לצורך הקמת וילה מאסיבית וזרה לפיתוח השטח ההיסטורי. לפי מכתב מאת האדריכל תיאודור מנקס אל ועדת בנין עיר בחיפה מיום 23.11.1956, שלוש החלקות 127,118,122 בשטח כולל של כשלושה דונם נרכשו מרשות הפיתוח ומהעיריה נמסר לו שתתאפשר בניית 5 בתים קטנים עם גינות נפרדות בתכנית כללית מאורגנת, לאחר הפרשה של 500 מ"ר עבור שטחי ירק															
פירוט: ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה																	

ציבוריים. כעבור שנה, לאחר שתכנן 5 בתים וטיילת ומגרש משחקים משטח ציבורי, גילה כי "בינתיים נבנה על שטח זה מבנה בגובה של 5 מטר ע"י מהנדסים של העיריה – בלי הסכמת בעלי המגרשים – לצרכי ציבור. אמנם נעשה הדבר לטובת הציבור, אולם זה מפריע לבנינים העומדים להיבנות ומוריד מערך המגרשים היקרים עם החזית לרחוב יפה נוף". מרכז הבקרה נחנך על-ידי צה"ל ביום 16.1.1957 תחת השם 'מצפור אבא' כהוקרה של מפקדת העיר חיפה בצה"ל לראש העיר. לבסוף הוקמו בשטח הנותר ארבעה מבנים במקום חמישה, שניים בתכנון מנקס, מבנה בתכנון האדריכל משה חת, ומבנה בתכנון האדריכלית הלנה טייסטר. ערך מרקמי אורבני: מקבץ בתי מגורים שהינו קפסולת זמן לכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-50. בבינוי ובפיתוח השטח יושמו הוראות תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952. במקבץ נשתמרו פרטי אבן מקוריים הן בפיתוח השטח הציבורי (מדרגות, טראסות, שבילים) והן בשטח הפרטי (שבילים, מדרגות, ריצוף ומגוון אופני חיפוי). מפלס הבינוי בשילוב נטיעת המדרון יצרו שילוב נפלא של דופן ירוקה והשקפי נוף לצועדים בגדה הצפונית של רחוב יפה נוף במקטע זה (ואף יותר תחת צל החרוב הנטוע במדרכה). ערך נופי/ צמחיה: המדרון הנטוע במגוון צומח אופייני לכרמל (חרוב, אורן הסלע, ברוש צריפי, זית) מאפיין את הבניה ברכס ומייצר דופן אורבנית מינורית בהמשך לגנים הבאהיים (בדומה לנטיעות ולבינוי במורדות הצפון-מערביים מעבר לגנים הבהאיים). במפלס הרחוב עץ חרוב סוכך טבעי על נקודת תצפית (למפרץ). אופי הנטיעות ופזוורן ברצועת המדרון יוצר מעין 'מדרון' מגוון ממנו בולטים עצי הברוש. הירידה המתפתלת דרך המשעול בצפון ודרך משעול המדרגות מייצרים חוויה המורכבת ממבטים קרובים ורחוקים. ערך אדריכלי: הבינוי ופיתוח השטח מייצגים מופע ייחודי של המודרניזם המקומי, בשילוב בין מינימליזם ונקיון צורני לבין מורכבות ועושר בתכנון ובביצוע הפרטים. בולט במיוחד באיכויותיו האדריכליות בית פושקר (יפה נוף 89 א). ערך תרבותי היסטורי: המבנים ופיתוח השטח מעידים על תקופה בתולדות העיר.		אתרי שימור במתחם / גובלים במתחם: בית פושקר (יפה נוף 89 א), מרכז בקרה / מפקדת פיקוד העורף (יפה נוף 91 א). גובלים: בית מאנה כץ (יפה נוף 89); הסביונים 10.
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה).	

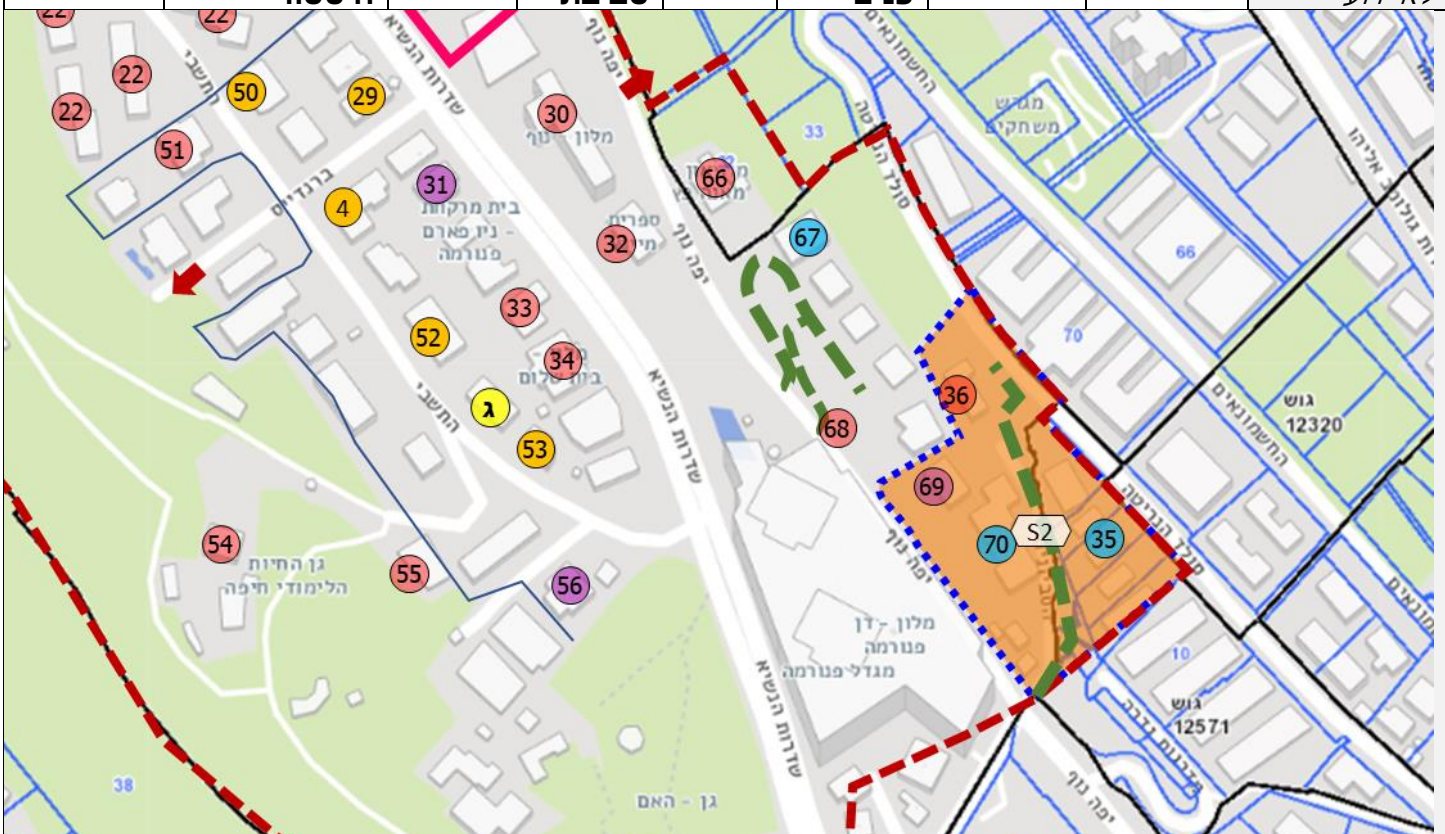
מקורות	- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלנויות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – הסוואת מסתורי אשפה וכיו"ב הפונים למתחם. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
מילומים	תיקי בנין מינהל הנדסה חיפה: 820345 (יפה נוף 89), 582363 (יפה נוף 89 א), 374308 (יפה נוף 89 ב), 561835 (יפה נוף 91 א), 561834 (יפה נוף 91 ב), 602943 (יפה נוף 93), 385412 (יפה נוף 95). ארכיון העיר חיפה, מסמכים העוברים באמצעות אדריכל גיא שחר ממחלקת השימור. [1-2] עץ חרוב רחב צמרת מצל על המדרכה ומייצר נקודת תצפית בהתרחבות המדרכה. [3] המדרון הנטוע מתחת למפלס רחוב יפה נוף, מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב. [4] מבט לעבר נוף המתחם ממרפסת הנוף במפלס הנמוך של בית מאנה כץ (מצפון-מערב לדרום-מזרח). בולט נוף הברושים ב'מדורן' הצמרות שמעליו מתנשאים מגדלי פנורמה (מימין). [5-6] המשעול הצפוני נועד למעבר רכב ומייצר חוויה של הליכה בין מדרון מסולע לדופן נטועה שאינה מגודרת תוך התגליות נוף. מבט יורד [5] ועולה [6]. [7-8] קירות תמך באבן. שילוב בין עקלתונים [7] המייצרים טופוגרפיה לקוויות [8]. [9-10] משעול צר נתון בין טראסה למעקה שמעברו יורדת הטופוגרפיה. ההשתנות בין חלל פתוח למעבר דרך שיחים גוזמים, בין שביל למהלכי מדרגות – מעצים את חווית המתחם. [11-12] מהלכי מדרגות בנוי אבן נתונים בין טראסות לקירות תמך.





ב'	דרגת שימור בסקר	08.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני
----	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------------------------

[13] בדיקה של השקף הנוף ממפלס רחוב יפה נוף, בתוך בקשה להיתר להקמת בית ביפה נוף 89א' (בית פושק, אדריכלית הלנה טויסטר, 1959. תיק בנין 582363). [14] בית פושק, אדריכלית הלנה טויסטר, 1959. מבט על רחבת הכניסה המודרניסטית בחיפוי אבן. [15] מבט ממעלה המשעול הצפוני לעבר הנוף מבעד לצמחיה ולגג בית פושק. [16-17] בית חנה וישראל בורנשטיין, אדריכל משה חת 1963. המבנה נסתר מבעד מסך צמחיה ונגלה עם ההתקרבות לגשר לקומה העליונה מיציקת גרנוליט בה הרבה חת לעשות שימוש. פיתוח השטח תואם את המתחם באבן. [18] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח לעבר בית שתוכנן עבור חברת 'נוה תכלת' על-ידי האדריכל תיאודור מנקס בשנת 1958. למבנה המקורה בגג רעפים מורכב מוביל שביל מתפתל במערכת טראסות (בשילוב פרזול, כנראה במועד מאוחר). [19] מבט מדרום לצפון לעבר בית אקשטיין בתכנון האדריכל תיאודור מנקס בשנת 1958. לפי שינויים ברורים במעטפת האבן בחזית דרום-מזרח, נראה שהגג הקיים במפלס מוגבה ביחס למקור.	צילומים
--	---------

גוש	חלקות	מוסדר 12571		הכרמל הצפוני/ מתחם S2 – הסביונים				רחובות		ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	
		שומה 10812									
		שומה 10810									
		1-9,20-23									
		122,127,137,138,173,174,185,191 251									הסביונים, הנרייטה סולד, יפה נוף
		132,133,402,477 643,644,645,646,647									
רחובות		הסביונים, הנרייטה סולד, יפה נוף									
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי		
											
תיאור כללי: מרקם בנוי במדרון הצפוני התלול של הר הכרמל. בשנת 1908 התפרסמו שתי מפות של העיר בחיפה, מפת פון מולינן ומפת שומאכר, בשתייהן מופיע התוואי. במפת שומאכר תוואי דרך הסביונים אף בולט יותר מרחובות יפה נוף והנשיא ! במפת שומאכר המפרטת גם פרצלציה של מגרשים, ברור כי הדרך משמשת חיתוך של מגרשי אורך עד אליה וממנה. הדרך נותרה בשימוש גם בראשית המנדט (לפי מדידה צבאית בריטית) ולמעשה – עד לשנים הראשונות לישראל. במעלה הדרך, מתחת לעיקול החיבור לרחוב יפה נוף, נבנו במחצית השניה של שלטון המנדט מספר בתים איקוניים: בית אבייד ('הטירה') האקלקטי ביפה נוף 95 ובית דירות בסגנון בינלאומי מקומי ביפה נוף 97-99א. בשנות ה-60-50 נבנו וילות במדרון, שהיה עד אז לא מפותח בחלקו הנמוך בשנות ה-60-50 נבנו וילות במדרון, שהיה עד אז לא מפותח בחלקו הנמוך מתחת לדרך (למעט בית ליוואן יחיד ברחוב הסביונים 8, עליו נוספו קומות באופן ששינה את מראהו ללא הכר). במסגרת הבניה הוקמו מערכות מדרגות פרטיות לכל מבנה ומבנה (בדומה למגרשים במדרון הצפוני באזור הצפון-מערבי של רחוב יפה נוף). ערך מרקמי אורבני: תוואי דרך היסטורית מהתקופה העות'מאנית, לצדיה הוקמו בתקופת המנדט בתי מידות בודדים, ובינוי נוסף בעשורים הראשונים לישראל. המאסה הבנויה, הגדרות והצמחיה בדפנות הדרך הצרה מאפיינים את המרקם ההררי במדרון הצפוני. ערך נופי/ צמחיה: בניה אופיינית בחתך ההר, במסגרתה מפולסים המגרשים בטרסות וקירות תמך. במגרשים הנמוכים, שמרבית הבתים בהם (הסביונים 2, 2א, 4, 6) נבנו בשנות ה-60-50 החלק העליון נטוע כחורש פראי דרכו יורדים שבילים פרטיים לכל מגרש ומגרש. תוואי הרחוב מוגדר על-ידי גדרות, קירות תמך והצמחיה. ערך אדריכלי: לאורך הרחוב בתים ייחודיים בשלל סגנונות, החל ב'טירה' -בית אבייד האיקוני בסגנון האקלקטי, דרך בית הדירות הבינלאומי-מקומי ביפה נוף 97-99א, המפנה לרחוב הסביונים את חזיתו											

האחריות המדרגת למאסות בשילוב תיבות גליליות מהנפחים ועד לפרטים בית מודרני (הסביונים 10) ומתחתיו ביתו הפרטי של האדריכל תיאודור מנס, שהיה מעורב בתכנון בתים נוספים בסביבה, בהם שילב חיפוי החזיתות בפלטות יצוקות באריחים משוננים בדוגמא קווית. מעבר לבינוי, קיים ערך לפיתוח השטח במבנים ולהתייחסות האדריכלית לטופוגרפיה. ערך תרבותי היסטורי: תוואי דרך היסטורית שנקבעה בתקופה העותומנית והיתה בשימוש הולכי רגל גם בתקופת המנדט ועד לראשית ישראל. הדרך נתבטלה עם הקמת הגנים הבהאיים ולמעשה נותר חלקה העליון כרחוב ייחודי ללא מוצא, המסתיים בגרם מדרגות תלול.		מבנים: יפה נוף 95 (בית אבייד); יפה נוף 97-99א (עזיז סליס וראג'ה אמין קאסאב); הסביונים 10. מתחמים גובלים וחופפים: Y יפה נוף; שער הלבנון (מסקר כ1-2כ).	אתרי שימור במתחם
כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (ציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב / משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית		המלצות לשימור והנחיות תכנון	

המלצות לשימור והנחיות תכנון

	האחריות המדורגת למאסות בשילוב תיבות וגליליות מהנפחים ועד לפרטים בקצה הרחוב בית מודרני (הסביונים 10) ומתחתיו ביתו הפרטי של האדריכל תיאודור מנקס, שהיה מעורב בתכנון בתים נוספים בסביבה, בהם שילב חיפוי החזיתות בפלטות יצוקות באריחים משוננים בדוגמא קווית. מעבר לבינוי, קיים ערך לפיתוח השטח במבנים ולהתייחסות האדריכלית לטופוגרפיה.
	ערך תרבותי היסטורי: תוואי דרך היסטורית שנקבעה בתקופה העות'מאנית והיתה בשימוש הולכי רגל גם בתקופת המנדט ועד לראשית ישראל. הדרך נתבטלה עם הקמת הגנים הבהאיים ולמעשה נותר חלקה העליון כרחוב ייחודי ללא מוצא, המסתיים בגרם מדרגות תלול.
	מבנים: יפה נוף 95 (בית אבייד); יפה נוף 97-99א (עזיז סלים וראג'ה אמין קאסאב); הסביונים 10.
	מתחמים גובלים וחופפים: Y יפה נוף; שער הלבנון (מסקר כ-1-2).
	כללי:
-	כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.
-	בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.
	המרחב הציבורי:
-	שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות.
-	שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית.
-	שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף.
-	שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב.
-	שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר.
-	שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי.
-	שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי.
-	לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים.
-	טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה).
-	שמירה על קרנות הרחוב / משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ.
-	חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי.
-	שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבוים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים.
	צמחיה:
-	כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.
-	במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון.
-	שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.
	בינוי:
-	כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
-	תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה).
-	שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.
-	שמירה על קו בניין קדמי.
-	יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד.
-	על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי.
-	נטיעת עצים כתנאי להיתר.
-	חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש.
	פרטי פיתוח שטח:
-	שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית) חיפוי אבן טבעית



[1]



[2]

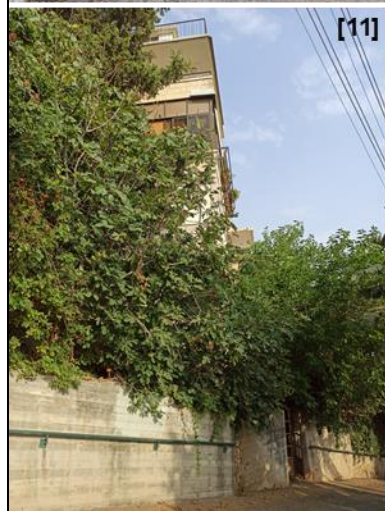
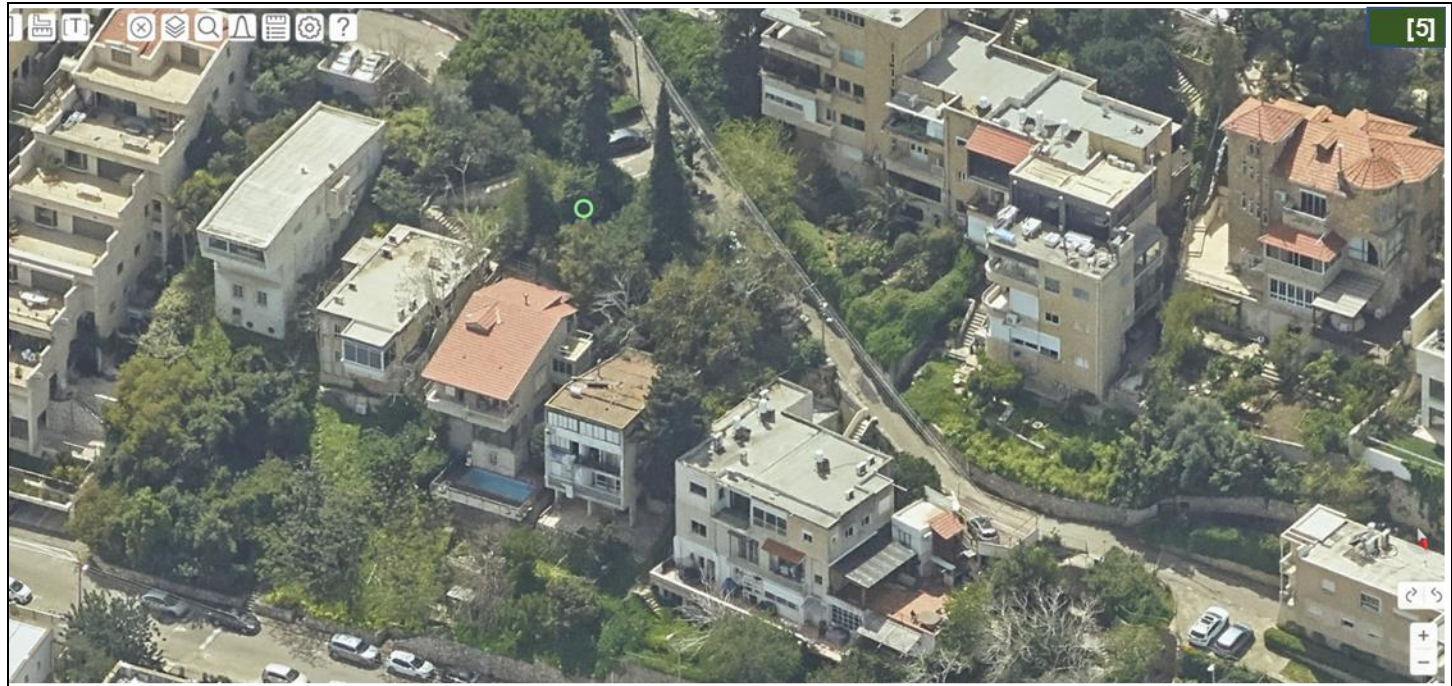


[4]



[3]

ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלונות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – הסוואת מסתורי אשפה וכיו"ב הפונים למתחם. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועקת במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	
תיקי בניה של המבנים במתחם. מפת פון מולינן, 1908. יוצר: אברהרד פרידריך פון מולינן. מקור: בן-ארצי, יוסי. (1998). פון מולינן ומפת חיפה, 1908. בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן. מפת שומאכר, 1908. יוצר: גוטליב שומאכר. מקור: בן-ארצי, יוסי. (1994). גוטליב שומאכר – מפות ותכניות לפיתוח חיפה בשלהי המאה ה"ט. בתוך קתדרה 73, הוצאת יד בן-צבי, עמ' 62-82. מדידה צבאית בריטית, פברואר 1919. יוצר: 7th Field Survey Coy R.E. E.E.F. מקור: אדריכליות נילי בראון ועדית שלומי.	מקורות
[1] מבט על המדרון הצפוני החשוף כמעט, אותו חוצה שביל הולכי רגל בתוואי רחוב הסביונים. פרט מצילום מיסיון הכרמל ודרום-מזרח מורד הכרמל המערבי, כנראה משלהי התקופה העותומנית. צלם: Struve & Beck. מקור: אוסף שושנה רימון וד"ר ירמיהו רימון ז"ל. [2] צילום אוויר של הכרמל הצפוני, שנות ה-40. צלם: זולטן קלוגר? מקור: גולדמן פארה. (2006). תיק תיעוד בית המילואים. נערך עבור אלון גלובל בע"מ. [3-4] מבט ופרט על הירידה לרחוב הסביונים והמצפור ממזרחה.	צילומים



סקר לכרמל הצפוני	שימור עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	10.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
---------------------	------------------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

צילומים

[5] תצלום מהאוויר מבהיר את היחס בין פרטי לציבורי ואת אופי המגרשים הגבוהים (המדורגים בטרסות) והנמוכים (שבחלקיהם העליונים רצועה ירוקה). צילום: Simplex. מקור: אדר' גיא שחר, מחלקת השימור בעיריית חיפה.

[6] ירידה ממעלה הרחוב לעיקולו. הבינוי נמוך ממפלס הרחוב, באופן החושף את נוף המפרץ בעיקול. חלק מחומות האבן 'טופלו' בבטון [11].

[7-8] עליה ברחוב, בין טראסות למגרשים העליונים לבין גדרות אבן נמוכות בגבול המגרשים הנמוכים מהרחוב.

[9] יפה נוף 97, מבנה בינלאומי במופע המקומי, בנוי במגרש גבוה מהדרך ההיסטורית וחצרו מפולסת בטרסות.

[10] משעול פרטי היורד לבית מנקס ברחוב הסביונים 4.

גוש שומה		10812	חלקות		,33,34,35,104,107,109,110,126,132 ,168,185,239,243,244,245,246,247 248,249,250,264,265,266	
רחובות		יפה נוף, הנשיא				
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי
אשיות		תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי	הכרמל הצפוני/ מתחם T – טיילת לואי		

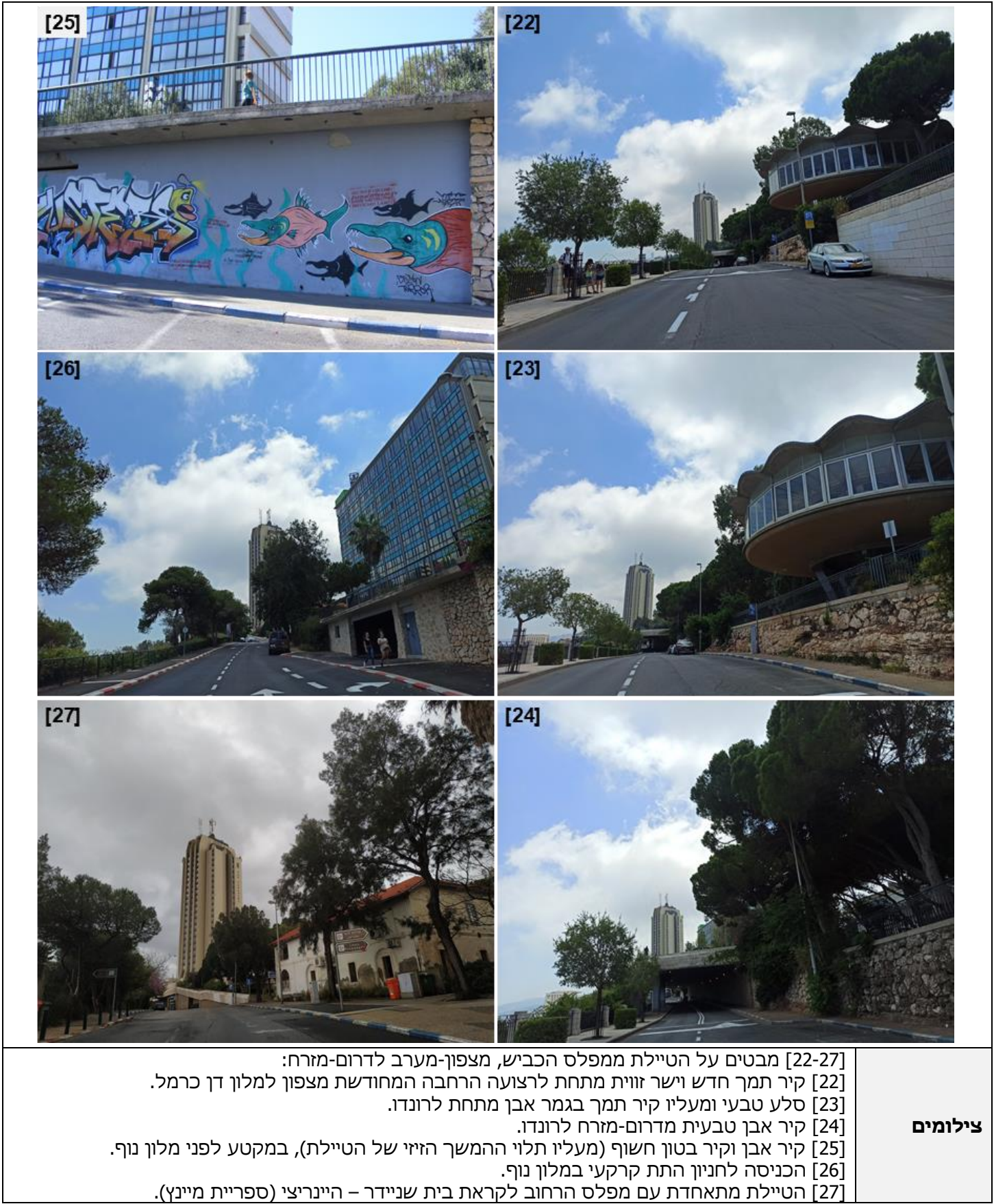
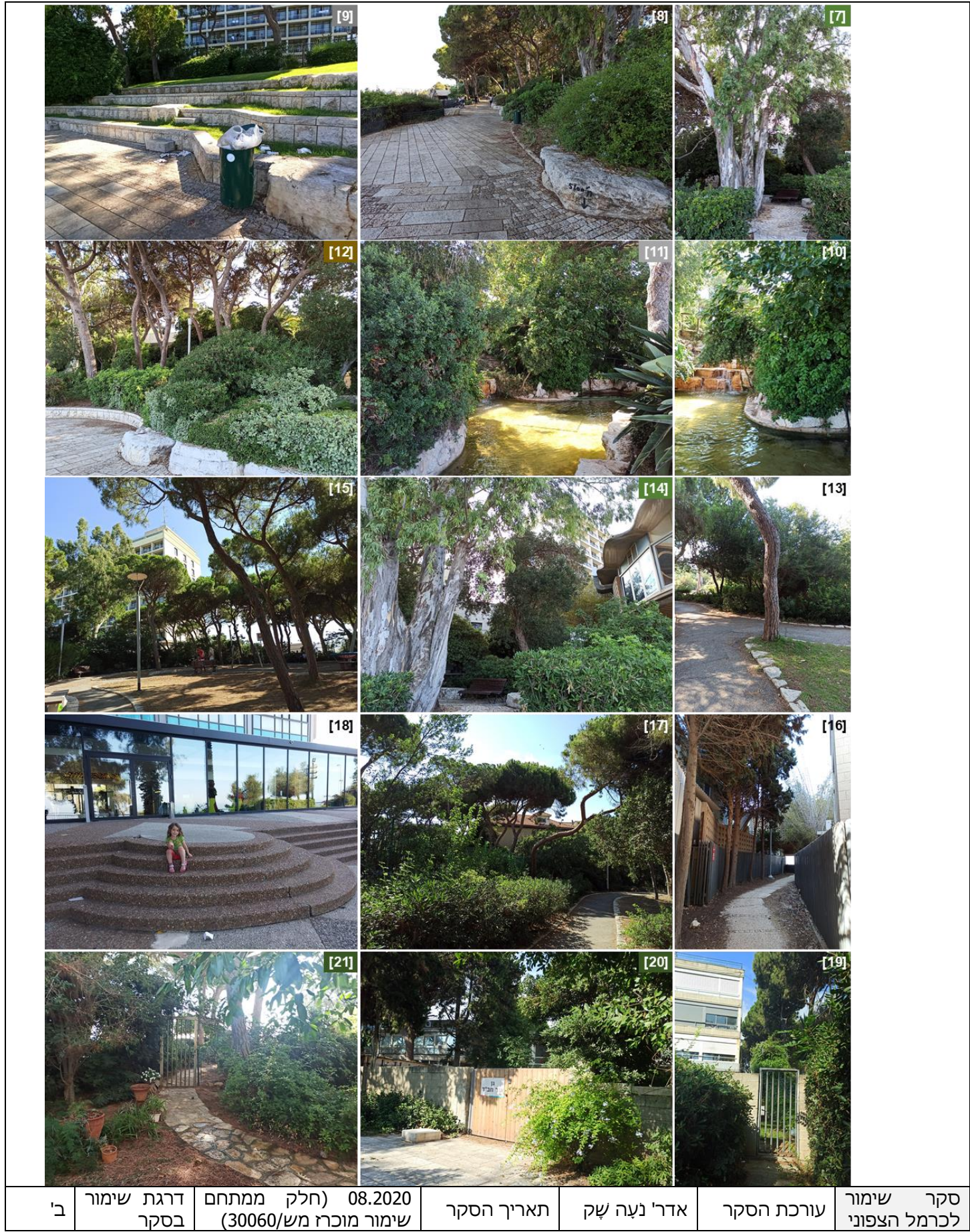
פירוט ערכים:
אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות.

תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי הבנוי במפלס העליון של רחוב יפה נוף לבין עורף הבינוי בגדה הצפונית של שדרות הנשיא. השכבה המוקדמת של הגן הונחה בשנת 1910, אז הקימה הקהילה הטמפלרית אנדרטה לזכר ביקור הקייזר וילהלם השני ורעייתו אוגוסטה ויקטוריה בחיפה בשנת 1898, ונטעה סביבו גן. בשנת 1982 ביקר בארץ נכדם ולכבוד הארוע שופץ הגן והועתק אליו תותח עותומני מהבורג' (גן הזכרון).

פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות,	תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי הבנוי במפלס העליון של רחוב יפה נוף לבין עורף הבינוי בגדה הצפונית של שדרות הנשיא. השכבה המוקדמת של הגן הונחה בשנת 1910, אז הקימה הקהילה הטמפלרית אנדרטה לזכר ביקור הקייזר וילהלם השני ורעייתו אוגוסטה ויקטוריה בחיפה בשנת 1898, ונטעה סביבו גן. בשנת 1982 ביקר בארץ נכדם ולכבוד הארוע שופץ הגן והועתק אליו תותח עותומני מהבורג' (גן הזכרון).
--	---

תקופה, טכנולוגיה	הרובד השני של הגן הונח בראשית ישראל, כשבשנת 1950 תוכננו סלילת הרחוב והקמת הגן. הפרש הטופוגרפיה נוצל להפרדה בין טיילת עליונה, להולכי רגל בלבד, לבין הרחוב התחתון שנוסף על מסלולי הרכב הוסדרה בו חניה ציבורית ונבנו שירותים ציבוריים (בגמר אבן, אופיינית לשנות ה-50-60). הגן כלל גן טבעי במפלס העליון, שבילי אדמה תחומים בסלעים מקומיים ובעורפם חורשת עצי אורן הסלע. בקדמת הרצועה נשתלו פרחים ושיחים נמוכים ותצפיות סודרו באמצעות גדרות (ככל הנראה מבולי עץ) וספסלי עץ. במערב הטיילת הותקנו אגם ומפל ובמקום הוצב פסל איילה מעשה ידי מעשה ידי האמן אריה רזניק. בעשור לישראל נבחר גן יפה נוף כזירת תערוכת הפרח השנתית, בהשתתפות מציגים מחו"ל ושגרירי מדינותיהם. במהלך השנים נערכו בטיילת שינויים שונים בהתאם לפרויקטים שהוקמו: בשנות ה-60-50 נבנו בעורף הטיילת בתי מגורים ובגבולם גדרות חיות / בנויות כולל שערי כניסה (הנשיא 91, הנשיא 93-93א). בשנת 1963 נחנך מלון דן כרמל, כולל האטרקציה המרכזית בטיילת לואי (מלבד הנוף, כמובן) – הרונדו. המבנה העגול (שכונה במקור 'צלחת מעופפת') נבנה על עמודים המאפשרים מעבר חופשי ויוצרים חלל מקורה בטיילת. בשנות ה-70 נוסף מעבר כלי רכב לחניון מלון נוף בדרום-מזרח הטיילת. בשנות ה-80 נבנה מרכז פנורמה ומצפוני מרפסת תצפית ורמפה מדרום-מזרח לטיילת לואי. בשלהי שנות ה-80 הוסדר משעול טיקוטי, מעבר ציבורי יחיד משכונת הכרמל הצפוני למרכז הטיילת. הטיילת קיבלה את מראה הנוכחי בתרומת משפחת גולדשמידט להנצחת בנם לואי. במסגרת פרויקט זה נבנתה מרפסת עליונה מעל תכנית הרחוב כולו ובתחתיתה 'אמפי' צופה לנוף המפרץ, השטח רוצף והוסדר. בשנות ה-2000 הותקן בסמוך לאנדרטת הקיזר גן שעשועים, ונערכו שינויים בגן כולל שילוב אלמנטים מעץ ואבן. ערך מרקמי אורבני: טיילת מרכזית העיר, חלק ממרקם התיירות והתרבות בכרמל הצפוני. הטיילת הינה חלק מפיתוח רצועות הרחוב המאפיינות את הבינוי בהר. ערך נופי/ צמחיה: תצפית נופית לאתר מורשת עולמית (הגנים הבהאיים), לשכונות העיר ולמפרץ חיפה וצפון הארץ. מרחב מגוון ונטוע מרהיב, מהאטרקציות המרכזיות של העיר חיפה. מצפון פתוח המרחב לרווחה, הן בשטח המגוון של הגנים הבהאיים והן בבינוי הנמוך למגורים, שהוכתב לפי תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952. הדופן העורפית של הגן מוגדרת באמצעות עצים בוגרים בשטח הטיילת (אורך הסלע, אקליפטוסים, עצי תות בצפון-מערב), גדרות שונות למגרשים הפרטיים לפי תקופות הבניה ומעבר להן שכבה נוספת של צמחיה ובינוי למגורים. עיקר הבינוי נותר נמוך ולא מאפיל על חווית הטיילת (או מוסתר באמצעות הנטיות). ערך אדריכלי: הרצועה הצרה פתוחה לרווחה לנוף המפרץ כולו, ובעורפה צמחיה המשמשת דופן ומטשטשת את הבינוי שמדרומה – שרובו נותר נמוך. בתווך נעשה שימוש בחומרים טבעיים (אבן, עץ, פלדה, מים) בעבודה איכותית ומוקפדת. בעורף הטיילת מבצבץ בינוי איכותי משלל תקופות, החל מהעשור הראשון למאה ה-20, אז נבנה בית שניידר – היינריץ שנותר ממיסיון הכרמל (המבנה הראשי נהרס לצורך הקמת מרכז פנורמה), עבור בבית נגלר האקלקטי משנות ה-20 (אדר' אלכסנדר ברוולד, הנשיא 77/ יפה נוף 70א), סגנון בינלאומי מקומי משנות ה-30 בבית רוטנברג, בבית קיש ובבית קוורטי (הנשיא 77/ יפה נוף 68, הנשיא 89 והנשיא 95 בהתאמה, בתכנון אדר' שמואל רוזוב) ומשנות ה-50 (הנשיא 91, אדר' דוד ויטמן), מודרניזם משנות ה-60 במלון דן כרמל (אדר' שמואל וארי רוזוב) ובבית המגורים ברחוב הנשיא 93-93א (אדר' שלמה גלעד), ברוטליזם משנות ה-70 במלון נוף (אדר' ארי רוזוב). למרגלות הטיילת נערך פיתוח נוף מרהיב במסגרת הגנים הבהאיים – שהוכרו על-ידי ארכון אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. ערך תרבותי היסטורי: ראשית הגן בנטיעות ובאנדרטה טמפלרית משלהי התקופה העותומנית והמשכו בנטיעות והקמת בינוי מרהיב למגורי דמויות בעלות מעמד לאומי ובינלאומי (בריגדיר קולונל קיש, פנחס רוטנברג, החזן זבולון קוורטי), פיתוח תיירות ותרבות (בבתי המלון דן כרמל ונוף, בהקמת מוזיאון טיקוטי בבית קיש).
אתרי שימור במתחם	אנדרטת הקיזר. בית רוטנברג (הנשיא 77/ יפה נוף 68). בית נגלר (הנשיא 77/ יפה נוף 70א). מבנה הקמרון (הנשיא 77/ יפה נוף 68). מלון דן כרמל (הנשיא 87-83). בית קיש (הנשיא 89). הנשיא 91. הנשיא 93-93א. בית זבולון קוורטי (הנשיא 95). מלון נוף (הנשיא 101). בית שניידר – היינריץ במיסיון הכרמל / בית פיני קורן (הנשיא 103).
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי.

אתרי שימור במתחם	אנדרטת הקייר. בית רוטנברג (הנשיא 77/ יפה נוף 68). בית נגלר (הנשיא 177/ יפה נוף 70א). מבנה הקמרון (הנשיא 177/ יפה נוף 68). מלון דן כרמל (הנשיא 87-83). בית קיש (הנשיא 189). הנשיא 91. הנשיא 93-93א. בית זבולון קוורטין (הנשיא 95). מלון נוף (הנשיא 101). בית שניידר – היינריצי במיסיון הכרמל / בית פיני קורן (הנשיא 103).
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי.



[22-27] מבטים על הטיילת ממפלס הכביש, מצפון-מערב לדרום-מזרח:
 [22] קיר תמך חדש וישר זווית מתחת לרצועה הרחבה המחודשת מצפון למלון דן כרמל.
 [23] סלע טבעי ומעליו קיר תמך בגמר אבן מתחת לרונדו.
 [24] קיר אבן טבעית מדרום-מזרח לרונדו.
 [25] קיר אבן וקיר בטון חשוף (מעליו תלוי ההמשך הזיזי של הטיילת), במקטע לפני מלון נוף.
 [26] הכניסה לחניון התת קרקעי במלון נוף.
 [27] הטיילת מתאחדת עם מפלס הרחוב לקראת בית שניידר – הינריצי (ספריית מיינץ).

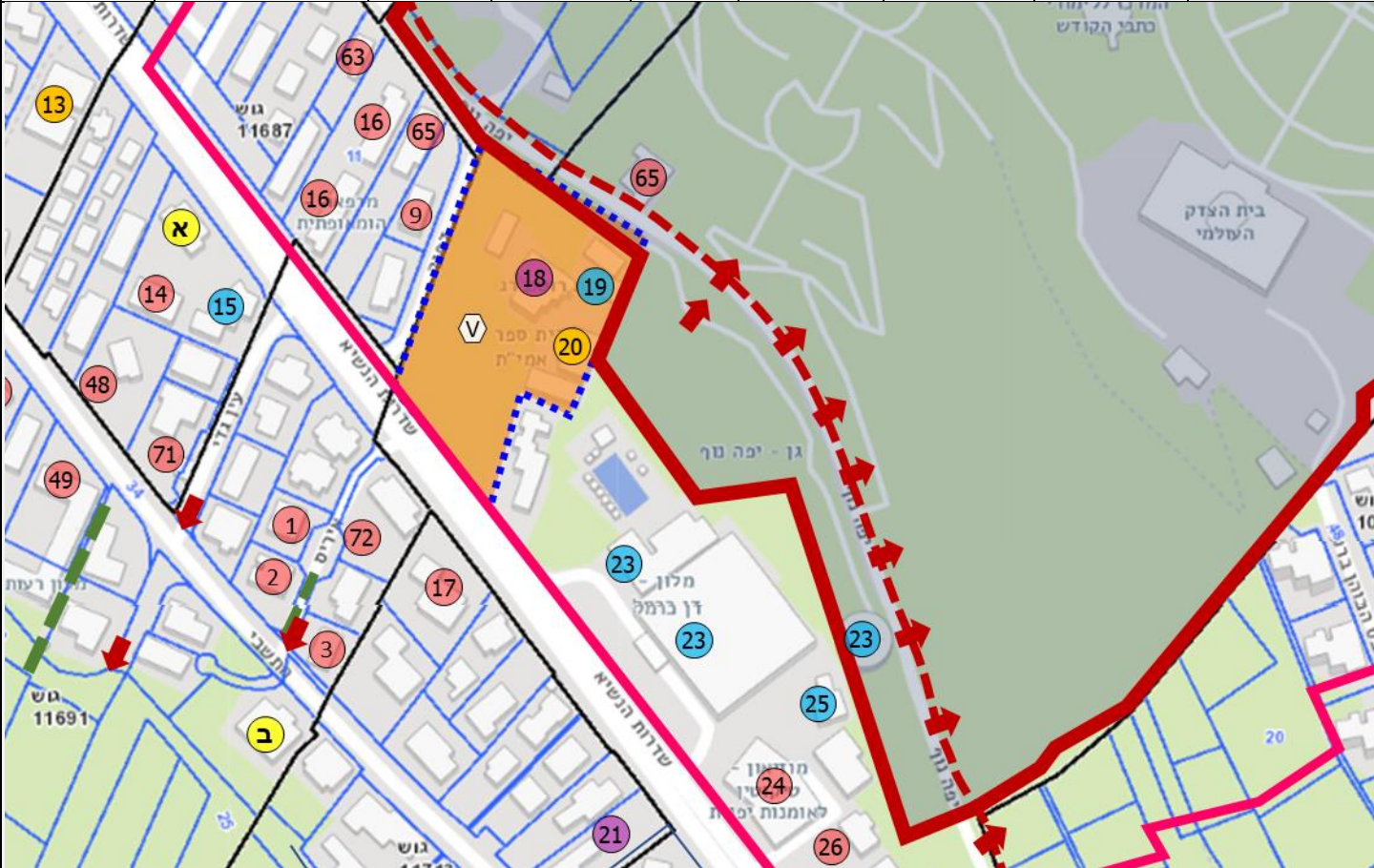
צילומים

גוש	10913	חלקות	103,104,119	הכרמל הצפוני/ מתחם U – גן הפסלים				
רחובות	שניים בנובמבר, הציונות, היובל							
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
איתור								
	תיאור כללי: פארק עירוני ומצפור, שהוקם בשלהי שנות ה-70 בשטח שיועד למגורים לפי תכנית היסטורית. הגן הציבורי הוקם כחלק משכונת 'פאר נוף' שהקימה חברת 'שיכון' ברחוב שניים בנובמבר (ואף נשא תחילה שם זה). הגן תוכנן על-ידי אדריכלי הנוף מילר-בלום, שהקימו מערך שבילים מתפתל בחלקה הטרפזית התלולה ובכך הגדילו לכאורה את שטח הגן תוך יצירות 'פינות' ו'כיכרות' שונות באופיין. מעטפת הגן מדרום בגבול עם שדרות הציונות, דרך עירונית אינטנסיבית, ניטעה חיץ ירוק כפול: שיחים נמוכים בגבול המדרכה, וחורשה מגוונת (הכוללת בין היתר עצי אורן הסלע, זית, סיגלון חד-עלים) בגובה. בשונה מהחיץ המובהק, לדרום (למעט שער במעלה שדרות הציונות) – הרי שהדופן לרחוב שניים בנובמבר בצפון-מזרח אוורירית יותר, מזמינה כניסה מהרחוב ובעיקר מאפשרת מבט רחב לנוף מפרץ חיפה. במחצית שנות ה-70 הוחלט להציג בגן 13 פסלים בנושא ילדים במשחק, שיצרה הפסלת השוויצרית-ישראלית אורסולה מלבין. מלבין, ילידת ברלין 1917, נמלטה בשנת 1939 לשווייץ, שם למדה אמנות באקדמיה ושם גם נישאה לפסל הנרי פיקוט. בשנת 1964 הגיעה לביקור בארץ, ובשנת 1967 רכשה בית בעין הוד והתגוררה לסירוגין בשתי המדינות עד למותה ב'לבה ביוני 2020. מלבין פנתה לעיריית חיפה בהצעה להעביר לחיפה את פסליה, אך ההצעה נפסלה תחילה על-ידי ועדה שחבריה פרופסור מנספלד, א. תדמוק והפסל גרוס. ההצעה הועברה שוב לבדיקת היועץ האמנותי לעיריה גרשון קניספל ולועדה מיוחדת שהורכבה מחברי מועצת העיר הפרופסור ישעיהו ירניצקי מהטכניון, האדריכל ד"ר גדעון קמינקא ופרופ' מרים בן-פרץ – 'המליצו להעביר את הפסלים לגן שאך נחנך. לאחר נתק של מספר שנים בין הפסלת לעיריה "הובטח כי הגן ישונה וישופץ לשביעות רצונה" והיא הבטיחה להעביר לגן 17 פסלים (בסופו של דבר הוצבו לגן 35 מציירותיה) עד לשנת 1987. נכון לשנת 1988 כלל הגן 20 פסלי ברונזה, ובאותה שנה נוסף פסל אשה מחזיקה ביונת שלום, שעיצבה האמנית לבקשת ראש העיר גוראל, כחלק משיפוץ שכלל הצבת ספסלים, ריצוף באבן ונטיעת פרחים. במרוצת השנים נוספו 16 פסלים, ומספרם הכולל הגיע ל-29 פסלים מקוריים (שעל-פיהם שוכפלו עותקים נוספים). בגן השתמרה היטב עבודת האבן הנפלאה של מערכת השבילים והטראסות וכן מערכת במות אבן בגדלים ובטכניקות שונות, עליהן הוצבו הפסלים. ערך מרקמי אורבני: גן בקנה מידה שכונתי, ופרט בשרשרת מצפורי הנוף בעיר חיפה, שהתכנון המושכל שלו מעצים את מימדיו, בין אם באמצעות יצירת דפנות ירוקות ו'ניתוק' הפנים מהרחוב, בין אם באמצעות מערכת טראסות ש'מייצרת טופוגרפיה' וכמובן – הפתיחה לנוף. ערך נופי/ צמחייה: לגן ערך רב, הן כדופן הירוקה שהוא יוצר לדרך עירונית בגדר חיה של שיחים ועצים והן כחוליה בשרשרת מצפורים בעיר, שכל אחד מהם מספק זווית מבט שונה. מרחב הגן הינו מוזיאון פיסול פתוח. ערך אדריכלי: הגן הינו דוגמא לשילוב בין תכנון נכון, היוצר אשליה של שטח גדול מהמציאות ובו פינות התבודדות לצד מרחבים, לבין עבודת אבן טבעית איכותית בפרטים. בגן משולבים כרי דשא בצמחיה שאינה מחייבת תחזוקה תכופה.							

ערך תרבותי היסטורי: גן הפסלים הינו נקודת ציון עירונית ומוזיאון פתוח הנגיש לתושבים ולמבקרים. לגן כשלעצמו ערך היסטורי כדוגמא לתקופה באדריכלות הנוף.	
אתרי שימור במתחם	-
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי:
	- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.
	- בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.
	המרחב הציבורי:
	- שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר.
	- שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי.
	- שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.
	- שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי.
	- לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים.
	- טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה).
	- שמירה על קרנות הרחוב / משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ.
	- חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי.
	- תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה).
	צמחיה:
	- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים.
	- במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל.
	- לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא.
	- שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית.
	- עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן.
	בינוי:
	- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור.
	- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים.
	- נטיעת עצים כתנאי להיתר.
	פרטי פיתוח שטח:
	- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).
	- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.
	- יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.
- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.	
תשתיות:	
- תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים.	
- ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	

[1] הכניסה לגן מרחוב שניים בנובמבר דרך עדר אבן נמוכה – שמעליה הותקנו גדרות פלדה אוריריות אמנם, אך מאסיביות ודומיננטיות בצבע, ללא הסוואתן בגדר חיה. ברקע – עצי זית. [2] הכניסה העליונה לגן במעלה שדרות הציונות. [3] פסל אשה מחזיקה יונת שלום, אותו עיצבה האמנית לבקשת ראש העיר גוראל בשנת 1988 לערך. [4] שביל אספלט מתעקל. [5] המבט לנוף במורד הגן. [6] התרחבות שביל האספלט וכניסה אל כיכר אינטימית. [7-8] שבילים ומדרגות באבן, 'נמוגים' במדשאה, חלקם ללא שפה בשוליים. [9] פסל אם וילד ניצב על גבי במה בנויה מנדבכי אבן טבעית נמוכים, בסמוך לכניסה מרחוב שניים בנובמבר. [10] טראסה מאבן טבעית נמוגה במעלה הטופוגרפיה ובעומקה פינת ישיבה תחת עצי זית. [11] שבילי עקלתון מנגישים את החלל המרכזי של הגן.	צילומים
בן-צבי ראובן. 'ועדה המליצה להעביר פסלי א. מלבין לחיפה'. מעריב 20.2.1975 עמ' 7. ראובני אריאלה. 'הפסלת אורסולה מלבין: הסכם חדש – או שפסלי הברונזה יועברו לשוויץ'. דבר 13.12.1981 עמ' 4. בן-צבי ראובן. 'הפסלת שפויסה'. מעריב 19.2.1986 עמ' 17. בן-צבי ראובן. 'תגבורת לגן הפסלים'. מעריב 6.5.1986 מוסף 'גבר לענין' עמ' 12. זוהר דוד. 'תרומה לגן הפסלים'. מעריב 19.11.1989 עמ' 8. עודה-כרנתג' סמר. 'אורסולה מלבין, מקימת גן הפסלים בחיפה – הלכה לעולמה'. חי-פה. 4.6.2020.	מקורות
שימור סקר לכרמל הצפוני	עורכת הסקר אדר' נעה שק תאריך הסקר 08.2020 דרגת שימור בסקר ב'



גוש שומה		10812	חלקות	246, 239, 168		הכרמל הצפוני/ מתחם V – גן חורשה בית רוטנברג			
רחובות		הנשיא, יפה נוף, דפנה							
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
									
תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי הבנוי בין רחוב יפה נוף בצפון לשדרות הנשיא בדרום ורחוב דפנה במערב. המכלול כולל רבדים בנויים משנת 1925 לערך ועד לשנת 1984, וסביבם מערכת שבילים, טראסות ונטיעות המדגימות את ההתפתחות האדריכלית והנופית לאורך התקופה. הגבול הדרומי של הגן נתחם בשדרת ברושים, שלאחר הרחבת הדרך על-חשבון המגרשים הפרטיים – ממוקמת בגבול נתיב המכוניות, בשולי המדרכה. בהיקף המגרש לרחובות דפנה ויפה נוף יצוקה גדר בטון חשוף גבוהה, שבבסיסה מסד אבן מוקדם (עליו ייתכן שהיתה בנויה גדר אחרת, אולי מסוגנת יותר). בחומה פתח אחד במרכז הדופן המערבית לרחוב דפנה, ופתח פינתי לקרן הרחובות יפה נוף ודפנה שנאטם. לשדרות הנשיא בדרום פעור פתח רחב לכלי רכב ומצדי הדרך העולה ממנו קירות תמך מאבן טבעית בנדבכים מסודרים, ככל הנראה חלק מפיתוח השטח המקורי. במקביל לתוואי זה ובניצב לשדרות הנשיא, שדרה כפולה של ברושים בהמשך ציר הסימטריה של הכניסה הראשית לבנין. בדרום השדרה הכפולה סלע טבעי וטופוגרפיה, שמעמידים בספק את היות השדרה הכפולה חלק משביל מרכזי להולכי רגל. בשטח הגן נותר מסלע טבעי וניטעה ברחבי חורשה ענפה, שעיקרה עצי אורן הסלע לצד עצי אלון מצוי ואלת המסטיק. על-פני הקרקע בגן החורשה נשתלה צמחיה מתאימה לתנאי הגידול הייחודיים תחת צל עצי האורן, פילטרציה של אור ומצע המחטים, בין היתר אלורה ואגפנטוס. בלב המתחם, מול הכניסה הראשית לבית כר דשא שבהיקפו המשך החורשה ובהיקפו תיחום מאוחר באבני שפה. הגן רחב הידיים של בית רוטנברג משמש, לפי צוואתו, לחינוך נוער וצעירים. בגן מבנים שהוקמו במהלך העשורים: בשנת 1925 לערך הוקם בית נגלר בתכנון האדריכל אלכסנדר ברולד (מבנה לשימור) במעלה החלקה המזרחית (שעל מחציתה הדרומית נבנה בית מגורים חדש, המופרד מהמתחם בגדרות). בשנת 2020 משמש המבנה כיתות ומשרדים של מכללת רידמן. בשנת 1938-1941 נבנה בית רוטנברג בתכנון האדריכל שמואל רחוב בשלוש קומות (עליהן נוספה קומה רביעית בשנת 1963).									
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה									

אתרי שימור במתחם	ההעמדה בעומק המגרש, לכיוון נוף מפרץ חיפה, הגליל והעמקים, הותירה חצר רחבת ידיים בשטחה ניטעה חורשת עצי אורן הסלע. בשנת 1943 נבנה ממזרח לבית רוטנברג ומצפון לבית נגלר מבנה חדרי שירות בתכנון אינג' שמואל דוד סורסקי, מבנה קמור שבסיסו מוגבה ולאורכו חלונות במקצב קבוע ('האיגלו', בית אתל ויקס). בשנת 1959 נבנה מבנה שירות ארעי מצפון למבנה הקמור. בשנת 1970 הוצבו בצפון המגרש שני צריפי אסבסט, באופן ארעי. בשנת 1984 הוקם מדרום לבית רוטנברג מבנה כיתות תלת קומתי בסגנון ברוטליסטי, בתכנון האדריכל ארי רוזוב, במנח מקביל לבית נגלר. המבנה מתאפיין בקוויות אורתוגונליות, בחלוקה לשדות זחים (מהם חורג רק שדה חדר המדרגות בשיעור של 1.5 שדה והשדה הצמוד לו הדומה לו), שכפול שתי הקומות העליונות, תוך שימוש במעטפת להצללה. ערך מרקמי אורבני: מקבץ מבנים, בהם מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, וחורשה המשמשת לחינוך א-פורמלי של בני נוער ומבוגרים. חורשת עצי אורן הסלע במגרש הינה חלק מנוף הכרמל הותיק בכלל ומתחם לשימור שדרות הנשיא והמשכית לקצה טיילת לואי, בגבול אנדרטת הקייר. ערך נופי/ צמחי: גן חורשה ייחודי. מפיתוח השטח המקורי נותרו עצי ברוש צריפי בגבול המקורי של המגרש, טרם הרחבת שדרות הנשיא, כיום בדופן המדרכה, שדרה כפולה של ברושים וברחבי המגרש חורשת עצי אורן הסלע, אלון מצוי ואלת המסטיק. בקרקע נטועה צמחיה נמוכה דוגמת אלוורה ואגפנטוס. הצמחיה בשטח המגרש היא חלק מהרצף היוצר את הנוף הירוק של הכרמל המערבי. ערך אדריכלי: בשטח המתחם מבנים במגוון סגנונות: אקלקטי (בית נגלר), בינלאומי (בית רוטנברג), ברוטליסטי (מבנה הכיתות). כמו כן נעשה שימוש אדריכלי בצמחיה להתווית דרך וסימון גבול. ערך תרבותי היסטורי: בית מגורי 'הזקן מנהריים', פנחס רוטנברג, שהוקדש לחינוך הנוער העברי. בחדר העבודה ובחדר המדרגות אוצרות תרבות והיסטוריה מקומית. בחצר בנוי גם בית נגלר, מהמבנים המוקדמים בכרמל הצפוני, דוגמא לסגנון האקלקטי.
אתרי שימור במתחם	בית רוטנברג (הנשיא 77 / יפה נוף 68). בית נגלר (הנשיא 77 / יפה נוף 70א). מבנה 'האיגלו' / בית אתל ויקס (הנשיא 77 / יפה נוף 68ג). גובלים במתחם: מלון גן כרמל (הנשיא 81), יפה נוף 60 / דפנה 1, דפנה 3.
המלצות לשימור והנחיות תכנון	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרית אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על הגן כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוי ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.



- כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתר המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	
תיק בנין 386047. ד"ר עדה ויטורינה סגרה.	מקורות
[1] מראה חזית הכניסה לבית רוטנברג. [2-3] תוואי החומה המקורית ושדרת הברושים בגבול המגרש במקור, בעקבות הרחבת הדרך – מצויים בשטח המדרכה. [4] פרט עמוד. [5] פינת חומת החצר לרחובות יפה נוף ודפנה. בפינה נאטם ביציקת בטון פתח קשות. [6] מעגל תנועה מדרום לבית רוטנברג. שטח החצר נטוע חורשת עצי אורן הסלע. [7-8] שדרה כפולה של עצי ברוש צריפי הובילה מהכניסה המקורית לחצר (נחסמה בעקבות שינויים בפיתוח השטח) בשדרות הנשיא בדרום אל מרכז ציר הסימטריה של בית רוטנברג. [7] מבט מצפון לדרום, [8] מבט צפונה אל הכניסה לבית רוטנברג.	צילומים

[13] שביל הכניסה תחום בקירות תמך מאבן טבעית בנדבכים מסודרים ומצדיו סלע טבעי וחורשה בה בולטת נוכחות עצמי אורך הסלע. השער הקבוע בקצה – ככל הנראה אינו מקורי. [14] התפר בין גדר האבן המקורית לשימוש באדני בטון לתיחום השביל, ועיקול השביל המקורי (לפי אבני שפה מצדיו). בגובה הקרקע שתולים שיחי אלוורה.					
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	דרגת שימור בסקר
					ב'

צילומים [9] גרם המדרגות המעפיל לבית נגלר ולמבנה הכיתות מדרומו. [10] מבט מדרום לבית רוטנברג אל בית נגלר ומבנה הכיתות בדרום-מזרח. [11] מבט ממרפסת קומת הקרקע מזרחה לעבר שני צריפים ארעיים. הצפוני מהם (בשמאל) מאסבסט לפי ההיתר. [12] מבנה הקמרון ממזרח לבית רוטנברג.מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב.	

גוש	11682	חלקות	27,28	הכרמל הצפוני/ מתחם W –יפה נוף המורד המערבי							
	11683		20-30								
רחובות	יפה נוף										ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע
אדריכלי-מבניות	אדריכלי-חזיתות	אדריכלי-פרטי פנים	נופי	מרקמי/עירוני/סביבתי	אישיות	תרבותי/חברתי/היסטורי	מדעי-טכנולוגי				

תיאור כללי: מקבץ מבני מגורים שהוקמו בשלהי שנות ה-50 במפלס נמוך משמעותית ממפלס הרחוב, לפי הנחיות תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853 משנת 1952. לאחר שינויים והתערבויות בבינוי נותר בראשוניותו מקבץ של ארבעה מבנים ברחוב יפה נוף 37, 39, 41, 43. עקרונות התכנון שהנחו את מתכנני הבינוי בשנות ה-50 הופרו ברגל גסה במגרש המערבי.

בחלקות האורך המשתרעות בשיפוע התלול שבין רחוב יפה נוף לרחוב הצלבנים התאפשרה הקמת שני מבנים, הצפוני לרחוב הצלבנים והדרומי לרחוב יפה נוף, כשבתווך נותרה מערכת טראסות אבן, שמופיעה כקיימת במדידות לקראת עבודות התכנון והבניה.

לפי חפ/853 הורחק הבינוי מהרחוב באמצעות קביעת קווי בנין משמעותיים (15 מ' מרחוב יפה נוף ברחוב יפה נוף 41) ושימור החורשות הקדמיות לרחוב באמצעות מערכות שבילים וטראסות נפרדות לכל מבנה. מראה הבינוי למדרון נשמר באמצעות התקנתו על קומות עמודים נסוגות / בהתקנת גגות משופעים (בשיפוע 12% מינימום לפי תכתובת בתיק בנין יפה נוף 41). תקנות העיריה הכתיבו בניה באבן, שהובילה למופע ייחודי של הסגנון המודרני באבן.

במפלס הרחוב אישרה העיריה בשנת 1964 בקשה של בעלת הבית ביפה נוף 39 להקים מצפור במפלס המדרכה ומתחתיו חלל חניה ציבורית ע"י המבקשת על חשבונה, תוך העברת השטח ע"ש העיריה ללא תמורה והתניה שלא לסדר מדרגות מהמצפור ואין להקים על גגו שום מבנים.

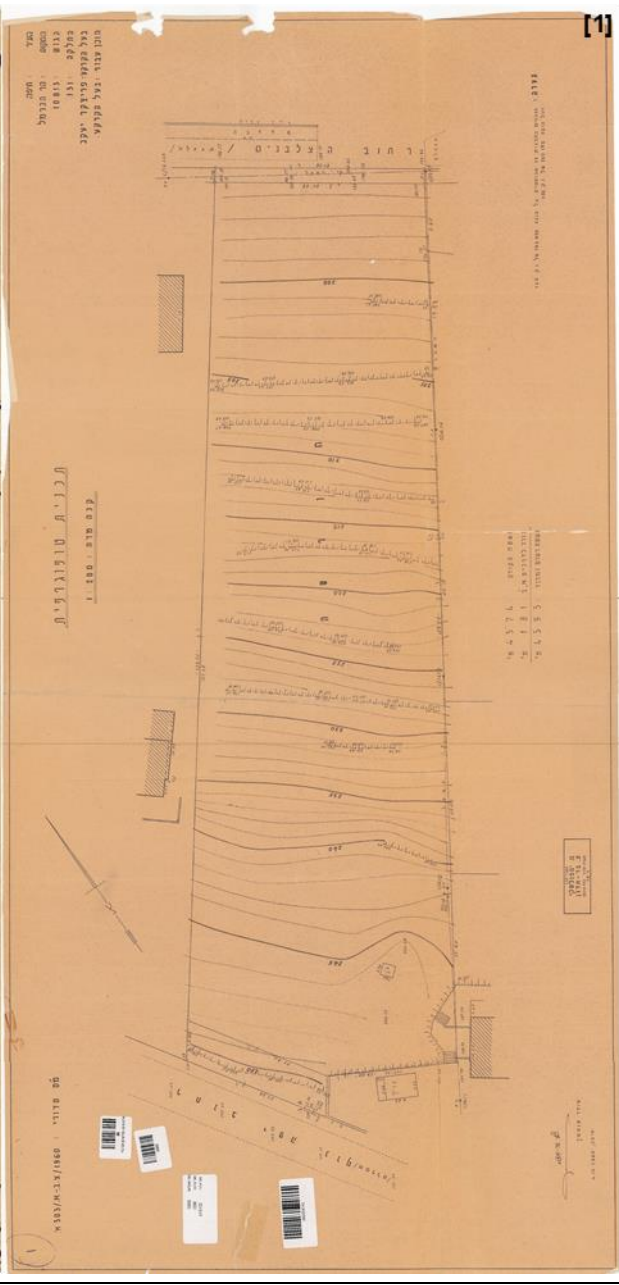
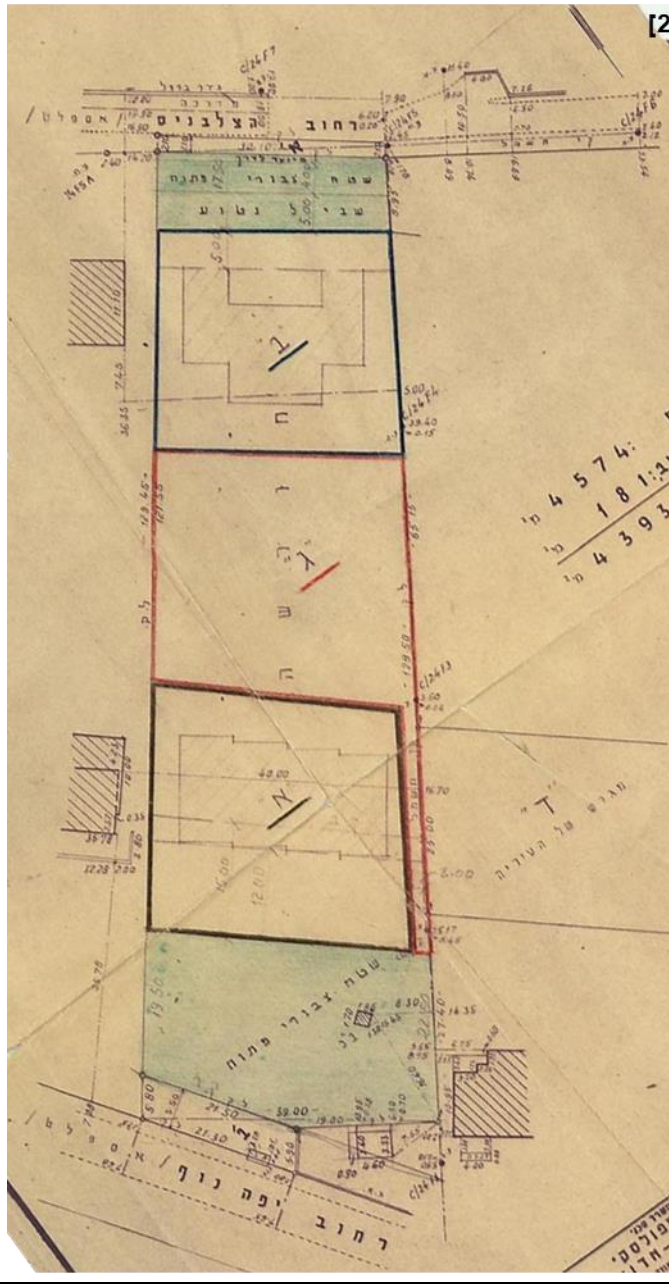
ערך מרקמי אורבני: מקבץ מגורים ופיתוח שטח, המשמר את איכויות הבינוי והנוף של הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-50.

בבינוי ובפיתוח השטח יושמו הוראות תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952. במקבץ נשתמרו פרטי אבן מקוריים הן בפיתוח השטח במגרשים (מדרגות, טראסות, שבילים) והן בבינוי (מגוון אופני חיפוי, פתרונות בניה בטופוגרפיה – גשרים ומדרגות ליפה נוף 41, גשר וחדר מדרגות פתוח לנוף ביפה נוף 43). נוסף על הבינוי והחורשה המשמעותית בנוף הרחוב והשכונה בכלל, נבנתה מרפסת נוף בקדמת יפה נוף 39, אתנחתא נקודתית לצועדים לקראת הכניסה לגנים הבהאיים וטיילת לואי.

ערך נופי/ צמחייה: במעלה המגרשים הפרטיים מדרון נטוע במגוון צומח אופייני לכרמל (חרוב, אורן הסלע, ברוש צרפי, זית) מאפיין את הבניה ברכס ומייצר דופן אורבני מיוחדת מינורית בהמשך המערבי לגנים הבהאיים (בדומה לנטיעות ולבינוי במורדות הדרום-מזרחיים מעבר לגנים הבהאיים). במפלס הרחוב שולבו במדרכה שלושה מקבצי עצי אורן הסלע, בראייה סובלנית של הצומח על-פני הדרכים.

פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

ערך תרבותי היסטורי: המבנים ופיתוח השטח מעידים על תקופה בתולדות העיר.	אתרי שימור במתחם
כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף את אזור החץ הכרית אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח לחחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה).	המלצות לשימור והנחיות תכנון

- גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבנה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות.	תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
מקורות	תיקי בנין מינהל הנדסה חיפה: 603007 (יפה נוף 37), 592673 (יפה נוף 39), 572228 (יפה נוף 41), 613102 (יפה נוף 43). המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952.
[1] 	[2] 

[1,2] מתוך תיק בנין 613102, יפה נוף 43 / הצלבנים 30. [1] תכנית טופוגרפית ומדידה של המגרש לפני הבנייה, בה סומנו טראסות. הפרש הגבהים עומד על כ-55 מטרים, מגובה של 250 מ' מעל פני הים ברחוב יפה נוף ועד לגובה 195 מ' מעל פני הים ברחוב הצלבנים. [2] תכנית מגרש. בדרום שטח ציבורי פתוח, למרגלותיו מסומן באות א' בנין לרחוב יפה נוף, בצפון לרחוב הצלבנים שצ"פ ושבילן נטוע, ומדרומו מגרש לבניה מסומן באות ב'. בתווך הכיתוב 'חורשה' (ג'). [3] עצי אורן הסלע בשטח המדרכה מעל יפה נוף 43 וסביבם רצועות חלחול. [4] לפי תכנית חפ/853 הרצועות העליונות במגרשים נטועות, והבינוי נטמע מאחורי הצמחיה. בתי המגורים מקורים גגות רעפים משופעים. [5-7] מערכות שבילים נפרדות לכל אחד מהבתים בטופוגרפיה. [8-10] פתרונות בניה בטופוגרפיה. [8] מבנה גשר אל קומת ביניים וממנו מעבר פנימי דרך חדר מדרגות פתוח לנוף, ברחוב יפה נוף 43 (אדר' שלמה גלעד). החזיתות המקוריות חופו באבן מלאכותית בשיפוץ מאוחר. [9] חזית בחיפוי אבן בהנחה אנכית בדופן הצדית של הבית ביפה נוף 39 (אדר' ינוביץ'). [10] גישה דרך גשרים ומהלך מדרגות חיצוני אל שביל צר בין החזית לקיר תמך ברחוב יפה נוף 43 (?) אדר' ראט-קומט-קנר). [11-12] פתרונות נגישות בטופוגרפיה באמצעות מעלונים חיצוניים על מסילות משופעות. [11] מערב מגרש יפה נוף 43, [12] מערב מגרש יפה נוף 41. [13] מערכת הטרסאות ברצועה בתווך בין בינוי יפה נוף לבינוי הצלבנים. מבט מיפה נוף 41.	
--	--

[4]	[3]	[7]	[6]	[10]	[9]	[13]	[12]	ב'	דרגת שימור בסקר	08.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני	סקר
[5]	[8]	[11]	[14]	[17]	[16]	[15]	[18]	ב'	דרגת שימור בסקר	08.2020	תאריך הסקר	אדר' נעה שק	עורכת הסקר	סקר שימור לכרמל הצפוני	סקר

גוש שומה		10812		חלקות		248, 243-245, 185, 110, 109		הכרמל הצפוני/ מתחם X – דן כרמל									
רחובות		הנשיא, יפה נוף, משעול טיקוטין															
ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע		אדריכלי- מבניות		אדריכלי- חזיתות		אדריכלי- פרטי פנים		נופי		מרקמי/ עירוני/ סביבתי		אישיות		תרבותי/ חברתי/ היסטורי		מדעי- טכנולוגי	
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה		תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי הבנוי בין רחוב יפה נוף וטיילת לואי בצפון לשדרות הנשיא בדרום, בתי מגורים וחצר בית רוטנברג במערב, ומשעול טיקוטין במזרח. המכלול תוכנן בשלהי שנות ה-50 ונפתח לאורחים בשנת 1963. לתכנון הסביבה היו שותפים האדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב ואדריכל הנוף צבי מילר ממשד מילר בלום. המגרש המעויין (כולל גן השעשועים התותח בטיילת לואי) נועד בתכניות משנות ה-30 ואילך לשמש למבני ציבור. בשלהי שנות ה-50 החלו מגעים בין עיריית חיפה ליקוטיאל פדרמן בדבר הקמת בית מלון במקום. במסגרת תכנון הפרויקט נערכה במגרש הריק טופוגרפיה מלאכותית (המרחיקה את המלון מהמולת הרחוב), במרכזה מעפילה מערכת מפלים מבטון מטווח בשילוב מוזאיקה ובשיאה גגון בטון על עמודים מרכזיים מוביל לכניסה למלון. את הטופוגרפיה חוצה דרך הכניסה, שמעבר הצפון-מערבי שבילים ומדרגות מבונים מיציקת גרנוליט כהה וגבעה מגוננת בשוליים. רובד נוסף של ה'גבעה' יוצרת קומת הקרקע הציבורית של המלון, ומעליה מתנשא המלון. במכלול הנופי נכללת גם בריכת השחיה הפרטית המגודרת הפתוחה לבאי המלון. ערך מרקמי אורבני: המגרש רחב הידיים והחזית הנישאה והחזרתית של המבנה, בסדרה של רבי קומות, הופכים את המבנה (בשילוב מלון דן ומגדלי פנורמה) לנקודת ציון עירונית ברכס ואף לנקודת ציון אזורית, הנשקפת ממפרץ חיפה והגליל המערבי. ערך נופי/ צמחייה: למבנה המלון ערך נופי כנקודת ציון אזורית, הודות לחזית הצפון-מזרחית הרחבה והגבוהה שהוא מפנה למפרץ חיפה. מבנה הרונדו, החורג מהמגרש המקורי לתוך שטח הטיילת הינו נקודת ציון מרכזית בטיילת ואף מנוף הסביבה הקרובה. ערך נוסף לרונדו הוא היותו סוכת תצפית ממנו לנוף. החזית הדרום-מערבית מטושטשת במעין 'טופוגרפיה' נופית ובנויה. הרצועה הנמוכה של המגרש פונה לשדרות הנשיא ומהווה אטרקציה לעוברים ברחוב לצד היותה חיץ ויזואלי. המתחם גובל במזרח במשעול טיקוטין ומעבר לו בית קיש הדו-קומתי בצפון-מזרח ומוזיאון טיקוטין החד-קומת בדרום-מזרח – שניהם מיועדים לשימור. מעברו השני המבנה גובל בבית מגורים דו-קומתי שאינו מיועד לשימור ובמבנה הכיתות התלת-קומתי בחצר בית רוטנברג. מצפון-מזרח – טיילת לואי וגן התותח. קיים ערך גבוה למעטפת הירוקה ולבינוי הנמוך, אשר ממסגרים את המתחם כמעין תכשיט. ערך אדריכלי: מעבר לערך האדריכלי והפיסולי של המבנים (מבנה המלון, מבנה החנויות והרונדו) עצמם, שולבו בקומת הקרקע הציבורית יצירות אמנות (ויטראז' בחזית דרום-מזרח למשעול טיקוטין ופיסול בזכוכית לחזית הראשית) – קיים ערך גבוה לעיצוב פיתוח השטח כולל גגון הכניסה, מפלי הנוי, המעקות ושלט הכניסה, המדרגות העולות דרך מבנה החנויות לכניסה. למבנה הרונדו ערך גם כסוכת תצפית פתוחה לציבור בסגנון הברוטליסטי, תוך הקפדה על כיווניות היציקה. בסמוך לרונדו גבול משעול טיקוטין נבנה קיר מפריקסטים. ערך תרבותי היסטורי: המלון הינו רב הקומות הראשון על הרכס. המכלול משקף תקופה באדריכלות.															
		מלון דן כרמל (הנשיא 87-83). גובלים במתחם: משעול טיקוטין [R]. בית קיש (הנשיא 89ג). מוזיאון טיקוטין (הנשיא 89).															
אתרי שימור במתחם		כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף את אזור החיץ של הכרת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות לשדרות הנשיא. - בדפנות המלון לטיילת לואי, גן התותח ומשעול טיקוטין לא תתאפשר התקנות גדרות גבוהות ואטומות. גדרות ארעיות חסרות קשר לעיצוב האלגנטי של המכלול, אשר התקנו בצפון משעול טיקוטין תוסרנה. כל פתרון גידור ייעשה בתיאום עם מחלקת השימור. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על הגן כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ.															
המלצות לשימור והנחיות תכנון																	

- חידוש הגג במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על אלמנט המים פועל ונגיש, ללא גדרות ומחיצות. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שמירה המרחב המגוון בצמחיה נמוכה בחזית המתחם לשדרות הנשיא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתר המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שנויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	מקורות ארכיון אוניברסיטת הרווארד. אליצור יובל. 'ישראלים בונים מלונות באפריקה'. מעריב 1.10.1963 עמ' 10. הנדסה ואדריכלות, כרך כ"ד חוברת ב', מרץ-אפריל 1966.	ציולמים [1] תכנית סביבה. מקור: הנדסה ואדריכלות, כרך כ"ד חוברת ב', מרץ-אפריל 1966. [2] מבט על מערכת המפלים מדרום-מזרח לצפון-מערב. צילום: Israel Sun, 1976. ארכיון אוניברסיטת הרווארד, פריט. JPCDISUN49772. [3] מבט מדרום-מערב לצפון-מזרח על ה'טופוגרפיה' הבנויה. בתחתית הצילום טרסה תוחמת מדשאה, המתמזגת לדופן מפל ומעליו 'מדף' בנוי, שבקצהו המשך המדשאה. הקומפוזיציה מסתיימת בגדר חיה שמעליה דרך גישה לאוטובוסים, גגון המסמן את הכניסה ובעומק שולי קומת הקרקע מעליהם מתנשאות הקומות החזרתיות של חדרי האורחים. [4] ריצוף ייחודי מציקת גרנוליט בשילוב טבעות בטון בשדרת החנויות. [5] בריכת נוי בגמר פסיפס במערכת המפלים. [6] התרומה האיקונית של הרונדו לנוף טיילת לואי.
--	--	---



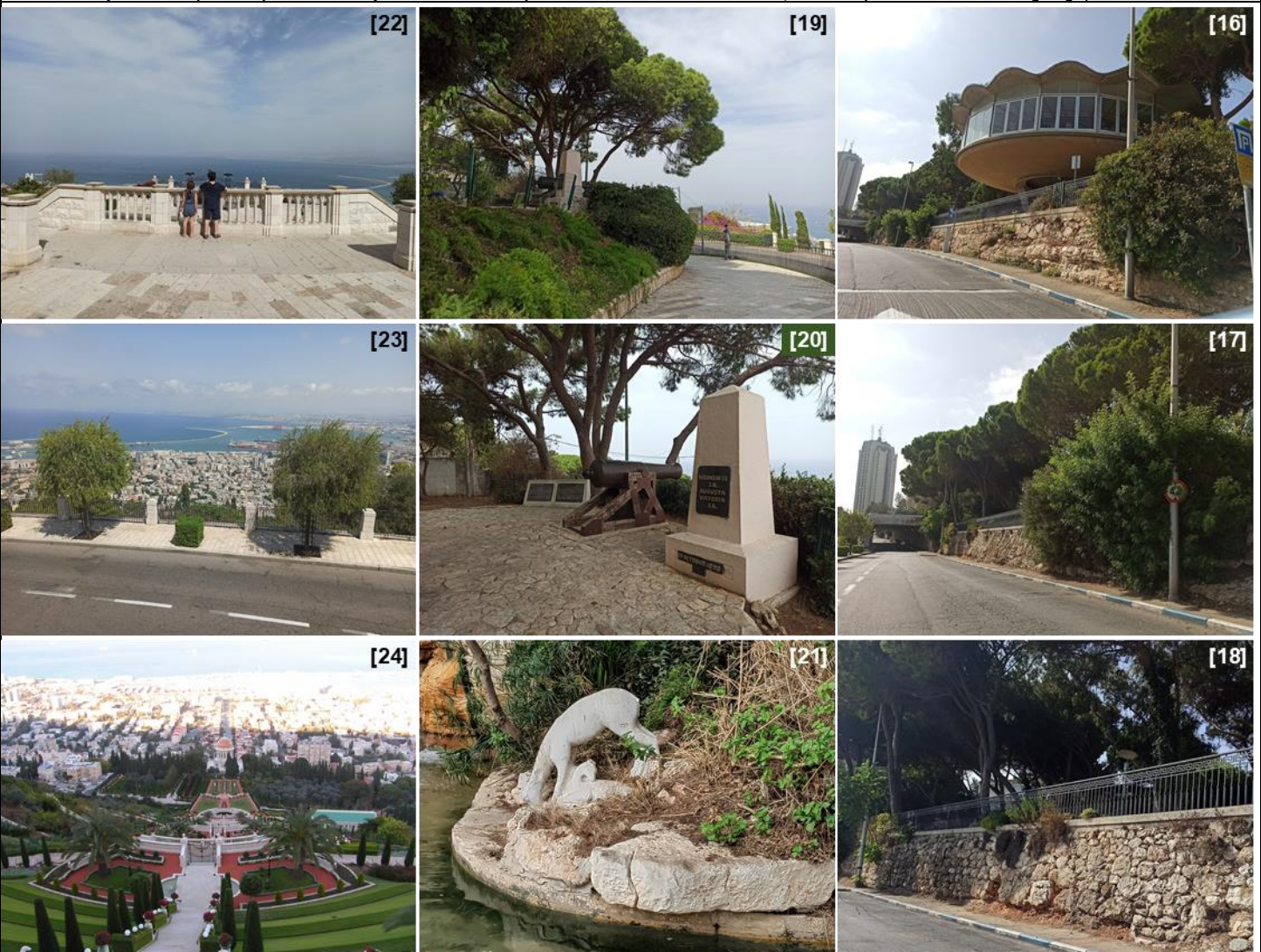
[7] פיתוח שטח מודרניסטי מובהק: מעקה בטון אליו מעוגנים בעמודי פלדה מעקות עץ מלא, משקיפים על מערכת המפלים.
 [8] צמחייה נמוכה חוצצת בין שפת המדרכה למדשאה, ומעליה 'מדפי' בטון מם נגרעים פתחי המפלים.
 [9] 'מדף' הבטון נמוג לתוך הדשא ומעבר לו בשכבה נוספת - קיר דקורטיבי ועליו הכיתוב 'דן כרמל'.
 [10] טופוגרפיה של מדרגות גרנוליט מעפילה למבנה החנויות במערב המגרש.
 [11-13] שביל ומדרגות גרנוליט בשילוב צמחיה נמוכה מובילים ממבנה החנויות לגגון הכניסה למלון.
 [14] מבט מגגון הכניסה לצפון-מערב לעבר בנין החנויות וחורשת עצי אורן הסלע בשטח המבנה הגובל (הנשיא 79).

סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	08.2020	חלקו המערבי נכלל במתחם שימור מוכרז מ/ש/30060	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	--	-----------------	----

גוש	חלקות	11682	1,2,5,10-12,23-26,31,32,36	הכרמל הצפוני/ מתחם Y –יפה נוף (הנשיא צפון)				
		11683	20-26,28-30					
		11684	4					
		11686	1,3,4,5,19,22-24,34					
		11687	1,2,6-9,11-13,19					
		10809	185,494					
		10812	33,34,35,91,92,104,107,109,125,126,132,185,195,197,246,249,250,264,265					
		10926	32					
		יפה נוף, הצלבנים, חורשה, דפנה, הנשיא, שער הלבנון, משעול טיקוטין						
		רחובות						
ערכי שימור: קיים/לא-קיים/ לא ידוע	אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות	אדריכלי- פרטי פנים	נופי	מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי
פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה	תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי, שהינו חלק מנוף התרבות של העיר חיפה והכרמל הצפוני בפרט. הרחוב בנוי לאורך מישור הכרמל הצפוני, בקו המבט החולש על מפרץ חיפה כולו, והנצפה מהעיר ומסביבתה – איכות יוצאת דופן בקנה מידה ארצי שאף העניקה למקום את שמותיו (פנורמה / יפה נוף) ואת שם הרחוב הניצב לו, שער הלבנון. תוואי הרחוב הוגדר לצד תוואי הרחוב המקביל, שדרות הנשיא, בשלהי התקופה העות'מאנית במסגרת שכבת הבניה המוקדמת ברכס. בעשור הראשון של המאה ה-20 החלו להיבנות לאורכו מבני הכרמלמייסיון, ניטעה חורשת כיכר הקייר (כיום בשטח טיילת לואי) ולפי מפת שומאכר משנת 1908 – מגרשים בודדים בבעלות פואד סעד והיינריך אוגוסט מייסנר. בשנות ה-20 התפתחה הבניה לאורך הרחוב בדלילות, למגורים ולמלונאות, והתעבתה בשנות ה-30 וה-40. תכנית הכרמל הצפוני חפ/125 משנת 1935 התוותה רצועות ירוקות רחבות משני צדי הרחוב ומרפסת תצפית באזור הכניסה לגנים הבהאיים, בקו המשכי לציר המושבה הגרמנית למרגלות הנקודה. בגדה הצפונית סומן שטח ציבורי מרכזי (עליו יוקם לימים מלון דן כרמל). בשלהי המנדט הבריטי נסגר החלק המערבי של הרחוב כחלק מאזור הבטחון המנדטורי (Security Zone). בחלק מהמבנים שהופקעו על-ידי ממשלת המנדט, ובמבנים שבעליהם הערביים עזבו במנוסתם – נעשה שימוש על-ידי ההגנה וכוחות הבטחון במלחמת השחרור, חלקם (מחנה מרכוס ובית המילואים) עד לשנות ה-90. בשנת 1952 הכינה עיריית חיפה את תכנית חפ/853 – המורדות הצפוניים של הר הכרמל שמטרותיה להועיד חלק מהשטח הכלול בתכנית לגן ציבורי, להקטין את אחוזי הבנייה המותרים ולהגביל את גובה הבניינים בשאר השטח, כדי לשמור על הנוף הטבעי של המורדות ולהבטיח את קו ההשקף מרחוב פנורמה ובהמשכו מרחוב קיש על פני העיר. הנחיות הבניה הכתיבו קירוי בגג רעפים (שיושם לא רק במבנים חדשים, אלא למרבה הצער גם על מבנים קיימים ללא הקשר סגנוני) וחיפוי באבן (או באבן מלאכותית בהמשך), החלטה שהקנתה לרחוב (ולרחובות ההיסטוריים הסמוכים הנשיא ושדרות הציונות) אופי ייחודי, נוסף על ערכו הנופי והטבעי. בשנות ה-50 החלה תנועה הפוכה, להקמת גורדי שחקים על הרכס, והתאגדויות נגד של ציבור התושבים, אנשי אקדמיה וסביבה. ראשון גורדי השחקים שהושלם בראשית שנות ה-60 היה מלון דן כרמל, שהוקם ברצועה שבין יפה נוף לשדרות הנשיא, עליו נוספו מלון נוף (Bay View) בשנות ה-70 ומרכז פנורמה בשנות ה-80. לצד אלה הוקמו במרכז המדרון הצפוני הגנים הבהאיים, שהוכרו על-ידי אונסק"ו כאתר מורשת תרבות עולמי, וסביבם הוגדר אזור חיץ, הכולל גם את המרחב בשתי גדות הרחוב. ערך מרקמי אורבני: חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני, לאורכו מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, שרשרת מבנים למלונאות (גם בהמשך לדרום-מזרח, מחוץ לגבולות סקר זה) ולאורכו חורשת עצי האורן האופיינית לרכס. בין הרחובות המקבילים (בעיקר במקטע המרכזי והצפון-מערבי) נמתחו שבילי אורך בשטחי המגרשים, גם הפרטיים, בנוסף על הרחובות / משעולים / מהלכי מדרגות המחברים בין הרחובות המקבילים. המורד הצפוני מתאפיין לצד וילות ובתי דירות בודדים מתקופת המנדט גם אופי בינוי ייחוד הנגזר מהנחיות העיריה בשנות ה-50, בחיבור בין וילות מקורות גגות משופעים לחורשות. לאורך המקטע המרכזי מדרום טיילת לואי המשקיפה על הגנים הבהאיים (שהוחרגו משטח הסקר), במפלס גבוה מהרחוב ומעברה חורשה המשמשת חיץ בין הבינוי מעבר שדרות הנשיא לטיילת. ערך נופי/ צמחיה: חלק מנוף תרבות הכרמל הצפוני, ומפרץ חיפה כולו. הרחוב, על הצמחיה והבינוי הנמוך ברובו כמו גם רבי הקומות בעורפו, ממסגרים את הגנים הבהאיים שהינם אתר מורשת תרבות עולמי. בשלהי התקופה העות'מאנית ניטעה בקצה הטיילת לואי של ימינו כיכר הקייר, חורשת עצי אורן הסלע. לפי התכנית המנדטורית חפ/125 נקבעו רצועות ירוקות בקדמת המגרשים לאורך הרחובות, כאשר במקרה של יפה נוף נקבעה רצועה רחבה במיוחד ומרפסת תצפית נופית. תכנית חפ/853 מראשית ישראל חיזקה את הרצועות הנופיות בקדמת המגרשים על-מנת לטשטש את הבינוי מתחת לתצפית. לאורך הרחוב התקבלו							

אתרי שימור במתחם	מספר מקטעי שונים באופיים, שלפי אפיון הייחודי יגור הטיפול הנופי, תוך חידוש ועיבוי הנטיעות, בחומרים ובטכנולוגיות תואמים, ובתיאום עם מחלקת השימור: מקטע א' / צפון-מערב, שרובו נכלל בשטח סקר רמת התשבי כרמל צרפתי 2011 ומיעוטו דרום-מזרחי לרחוב חורשה, בחתך שטוח משני צדי הרחוב (היולות הדרום-מזרחיות פונות למדרון תלול, אולם החצר לרחוב שטוחה או נמוכה מעט. המקטע מתאפיין בעושר צמחיה, לרוב משני צדי הרחוב וכן בעצי מדרכות, וכמעט שלא הופר בפרויקטים חדשים. מקטע ב' / ממזרח לצומת חורשה, עד לצומת דפנה, כולל בינוי במפלס רחוב יפה נוף או על טרסה נמוכה בגדה הדרומית, מבונה למעט שני מגרשי ענק פנויים (עליהם מתוכננים פרויקטי ענק), באחד מהם חורשת אקליפטוסים עשירה. בגדה הצפונית בניה נמוכה משמעותית ממפלס הרחוב, מוסתרת מתחת חורשות עצי אורן הסלע ברצועות העליונות של המדרון, לפי הוראות הבינוי משנות ה-60-50. במגרשים הצפון-מערביים נערכו שינויים בבינוי וחישוף על-ידי גדיעת צמחיה. החלק המרכזי מוצע כמתחם לשימור W יפה נוף המורד (המערבי). הגדה עשירה בעצי מדרכות (למעט האזור שעבר חישוף ואותו מוצע לחדש). החלק המזרחי שימש את משרד הבטחון ומתוכנן בו פרויקט בניי מאסיבי. מקטע ג' / מרכזי-מערב, מצומת דפנה ועד למרגלות מלון נוף כולל בגדה הדרומית את חומת בית רוטנברג ומיד בהמשכה עליה למפלס עליון, בו נטועה טיילת לואי ובדרומה, מעבר למסך צמחיה, בתי דירות ומלונות. קיר התמך הנושא את הטיילת מורכב ממקטעים שונים – מגרם המדרגות המונומנטלי והמוקפד בהמשך לציר הגנים הבהאיים / המושבה הגרמנית, בהמשך קיר סלעים פראיים, שירותים ציבוריים מקור אבן לקט פראית, קיר סלעים פראיים וסלע טבעי, שבמרכזו שולבה מרפסת חניה; מנהרה מקורה במרפסת נופית שבדופן הדרומית שלה מסלעה בגמר אבן לקט. חלקים מהדופן חודשו בחיפוי אבן זר נסורה מלוטשת, זר לחלוטין למהות המקורית של הגן. שולי הגדה הדרומית של מקטע זה נמוגים משני הצדדים בשילוב צמחיה. המפלס העליון, טיילת לואי – במקור גן פנורמה – תוכנן על-ידי אדריכלי הנוף מילר-בלום. הגדה הצפונית במקטע זה גובלת בגנים הבהאיים, אתר מורשת עולמית, ומעוצבת ברוח הגן הצרפתי, לאורכה שיחים בגיוס קוביות מדויקות ועצים נמוכים לסירוגין, במקצב קבוע. הגיוס המוקפד נפסק בתפר בשולי המנהרה מתחת למרפסת התצפית – שלמרגלותיה מדרון כמו טבעי, בעיקר שיחים ומעט עצי אורן הסלע. מקטע ד' / מרכזי-מזרחי, ממרגלות מלון נוף ועד לרחוב שער לבנון כולל בגדה הדרומית מקטע קצר בגובה המדרכה, בו בוני בית היינריצי – ספריית מיינץ, ובהמשכו גשר מטפס למרכז פנורמה באופן המפנה את ירכתי המבנה כולל החניון והאזור התפעולי לרחוב הייחודי. הגדה הדרומית לעומת זאת, טובלת בירק אשר ממסך משעול תחתון (מתחם לשימור S יפה נוף המורד המזרחי) ובהמשכו שני מבנים מרהיבים לשימור (בין לבין – מבנה שהורחב תוך פגיעה בתצפית ובחוויה הנופית) – בית אביד 'הטירה' ובית סליס-קאסאב. מקטע ה' / דרום-מזרחי מרחוב שער לבנון ועד לקצה הרחוב נסקר בסקר 50-60, וכולל בגדה הדרומית מקטע נופי במפלס גבוה מעט מהכביש, שתוכנן ברגישות נופית תוך שמירה על עצים, בינוי על קירות תמך עצומים, ובגדה הצפונית המשך הבניה הנמוכה במקטע הצפוני למעט פרויקט קראון פלאזה, וגן אלנבי לשימור. ערך אדריכלי: לאורך הרחוב מבנים במגוון סגנונות: טמפלרי (בית היינריצי / ספריית מיינץ בשדרות הנשיא 103), ליוזאן (יפה נוף 56, יפה נוף 59), אקלקטי (בית רוזנטל ביפה נוף 25 ובית אביד ביפה נוף 95), בינלאומי מקומי (יפה נוף 24, יפה נוף 97-99א), מודרני מוילה דרך בית דירות ועד מלון (בית פושקר יפה נוף 89א', פרויקט עבור א. ברגמן הנשיא 93-99א, מלון דן כרמל הנשיא 87-83 בהתאמה) וברוטליסטי (מלון נוף, הנשיא 101). על אף העושר של בוני הבתים, הבינוי לאורך הרחוב מתאפיין רובו באיפוק ובצניעות בטוב טעם. ערך תרבותי היסטורי: אחד הרחובות הידועים והיוקרתיים בכרמל, שראשיתו בתחילת המאה ה-20 עם הקמת מיסיון הכרמל, המשכו בהתיישבות שועי העיר והארץ תוך קיום משותף של יהודים לצד ערבים בחיפה המנדטורית – בהם אפנדי עזיז מיקתאי, הבריגדיר קולונל קיש ופנחס רוטנברג מייסד ומנכ"ל חברת החשמל הארצישראלית. בשלהי המנדט נכלל החלק הצפון-מערבי של הרחוב באזור הבטחון המנדטורי, וחלק מהמבנים שימשו את צה"ל. בשנות ה-50 ד"ר ראובן-רודולף הכט מייסד ממגורות דגון ורעייתו פטרונית התרבות אדית (שהתגוררו ברחוב מספר שנים). לאורכו נבנו בתי מלון שפעלו בתקופות שונות. אחד המבנים ברחוב הועמד לרשות האמן היהודי מאנה כץ, כחלק ממיזמי התרבות של ראש העיר אבא חושי בעשורים הראשונים לישראל, וכיום פועל במקום מוזיאון מאנה כץ.
אתרי שימור במתחם	מבנים: יפה נוף 21; יפה נוף 24 (בית קופרמן); יפה נוף 25 (בית רוזנטל); הנשיא 43 יפה נוף 32 (חמד אבו זייד וכמאל רינו); יפה נוף 34 (בית אפנדי עזיז מיקתאי / מלון הרצליה / מלון טלטש / בית המילואים); יפה נוף 56 (בית סוכבי אפנדי עזיז); הנשיא 69-יפה נוף 58 (בתי יוסף לונפיש); יפה נוף 59 (בית ד"ר איסקנדר טאויל); יפה נוף 60; יפה נוף 89 (מאנה כץ); יפה נוף 89 (בית פושקר); יפה נוף 95 (בית אביד); יפה נוף 97-99 (עזיז סליס וראג'ה אמין קאסאב); הנשיא 77 / יפה נוף 68 (בית רוטנברג); הנשיא 77 / יפה נוף 70 (בית נגלר); הנשיא 87-83 מלון דן כרמל; הנשיא 89 (בית קיש); הנשיא 77 / יפה נוף 68 (בית אתל ויקס); הנשיא 91; הנשיא 93-99 (א. ברגמן בע"מ); הנשיא 95 (בית קוורטין); הנשיא 101 (מלון נוף); הנשיא 103 (בית היינריצי-ספריית מיינץ);

[8] בתי דירות נמוכים שטוחי גגות בגמר אבן טבעית בגדה הדרומית (יפה נוף 26-28) בשוליים המזרחיים של מקטע א'.
[9-15] מקטע ב', ממזרח לצומת חורשה, עד לצומת דפנה.
[9] בינוי במרכז הגדה הצפונית (מתחם W-יפה נוף המורד המערבי), במפלס נמוך מהרחוב, ובמעלה המדרון שצ"פ דרכו עוברים גרמי מדרגות נפרדים בכל מגרש.
[10] במדרכה הצפונית, בדופן השצ"פ, עצי אורן הסלע עתיקים, שהם חלק מנוף התרבות המקומי.
[11] בצפון-מערב השצ"פ בנויה מרפסת תצפית (שמתחתיה מפרץ חניה פרטי). [12] שבילי אורך, האופייניים לכרמל הצפוני, חוצים חלק ממגרשי האורך בגדה הדרומית (יפה נוף 28 / הנשיא 39).
[13] בית דירות בסגנון בינלאומי מקומי משתרע לאורך מגרש בין יפה נוף 32 / הנשיא 43 (ובשוליו שביל אורך).
[14] פיתוח שטח ברוח הבוסתן המסורתי, שריד לביטוי התרבות הפלשתינית במרחב.
[15] 'בית חנה' פרויקט חדש, שנבנה על-גבי בית ליוואן משנות ה-20 (בית בכל קו הבנין במגרש).



[16-24] מקטע ג' / מרכזי-מערבי, מצומת דפנה ועד למרגלות מלון נוף:
[16-18] קיר התמך בין מפלס הדרך למפלס טיילת פנורמה, חלקו סלע טבעי וחלקו בנוי אבן טבעית גולמית. לאורך המקטע משולבים שירותים ציבוריים וצמחיה. נקודת ציון במקטע היא המבנה הברוטליסטי המרהיב של מסעדת רונדו, חלק מקומפלקס דן כרמל. בשנים האחרונות הופר חלק מקיר התמך בקיר אבן מהוקצע וזר לאדריכלות המקורית.
[19] הרמפה העולה ממפלס הרחוב למפלס טיילת לואי.
[20] כיכר הקיזר – האובליסק והתותח שהוצב במקום בשנות ה-80.
[21] פסל האיילה.
[22] מרפסת התצפית העליונה, המשקיפה לכניסה הראשית לגנים הבהאיים ולרחוב בן-גוריון במושבה הגרמנית.
[23] פיתוח השטח בגדה הצפונית לאורך הגנים הבהאיים ברוח הגן הצרפתי.

צילומים

[24] מבט מהכניסה העליונה לגנים הבהאיים לעבר הגנים, אתר מורשת עולמי.
[25-32] מקטע ד' / מרכזי-מזרחי, ממרגלות מלון נוף ועד לרחוב שער לבנון.
[25] המדרון המיוער בצפון הרחוב במרכז המקטע.
[26-27] שביל מתפתל למקבץ בן ארבעה בתים [27] במפלס נמוך מהרחוב (מתחם S-יפה נוף המורד המזרחי).
[28] בית אביד 'הטירה' ובית סליס-קאסאב, בתי דירות מרהיבים בגדה הצפונית, שנבנו בשנות ה-30 על-ידי בני האליטה הערבית.
[29] מפרץ חניה ומבנה שהורחב באופן ששינה את המבטים ואת צביון הרחוב, בגדה הצפונית (יפה נוף 93).
[30] עץ חרוב עתיק, חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני. מוצע לחדש את הנטיעות גם במדרכות.
[31] מבט מצפון-מערב לדרום-מזרח על הרמפה העולה לקומה 1 במרכז פנורמה וברקע – המגדלים. בשמאל צמחיה ותיקה בגדה הצפונית שלא הופרה בבניה מאסיבית.
[32] מבט מדרום-מזרח לצפון-מערב לעבר ירכתי מרכז פנורמה וחזית החניה שהפרויקט מפנה לרחוב הייחודי. בעומק הצילום בולטת החזית הצרה של מלון נוף והחיפוי הירוק בראש המבנה.
[33] מקטע ה' / דרום-מזרחי מרחוב שער לבנון ועד לקצה הרחוב. הרחוב נחלק לשני מפלסים, בגובה הדרך ובגובה המדרכה הדרומית באופן השומר על מפלס שורשי העצים.



סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	10.2020	דרגת שימור בסקר	ב'
------------------------	------------	-------------	------------	---------	-----------------	----

גוש 11681 11682 11683	חלקות 19,20,29 1,3,4,7,8,14-20,29,30 1-19,33-35	הכרמל הצפוני/ מתחם Z –מורדות הצלבנים - הציונות	
		רחובות ערכי שימור: קיים/לא קיים/ לא ידוע	
		אדריכלי- מבניות	אדריכלי- חזיתות
		אדריכלי- פנים	נופי
מרקמי/ עירוני/ סביבתי	אישיות	תרבותי/ חברתי/ היסטורי	מדעי- טכנולוגי

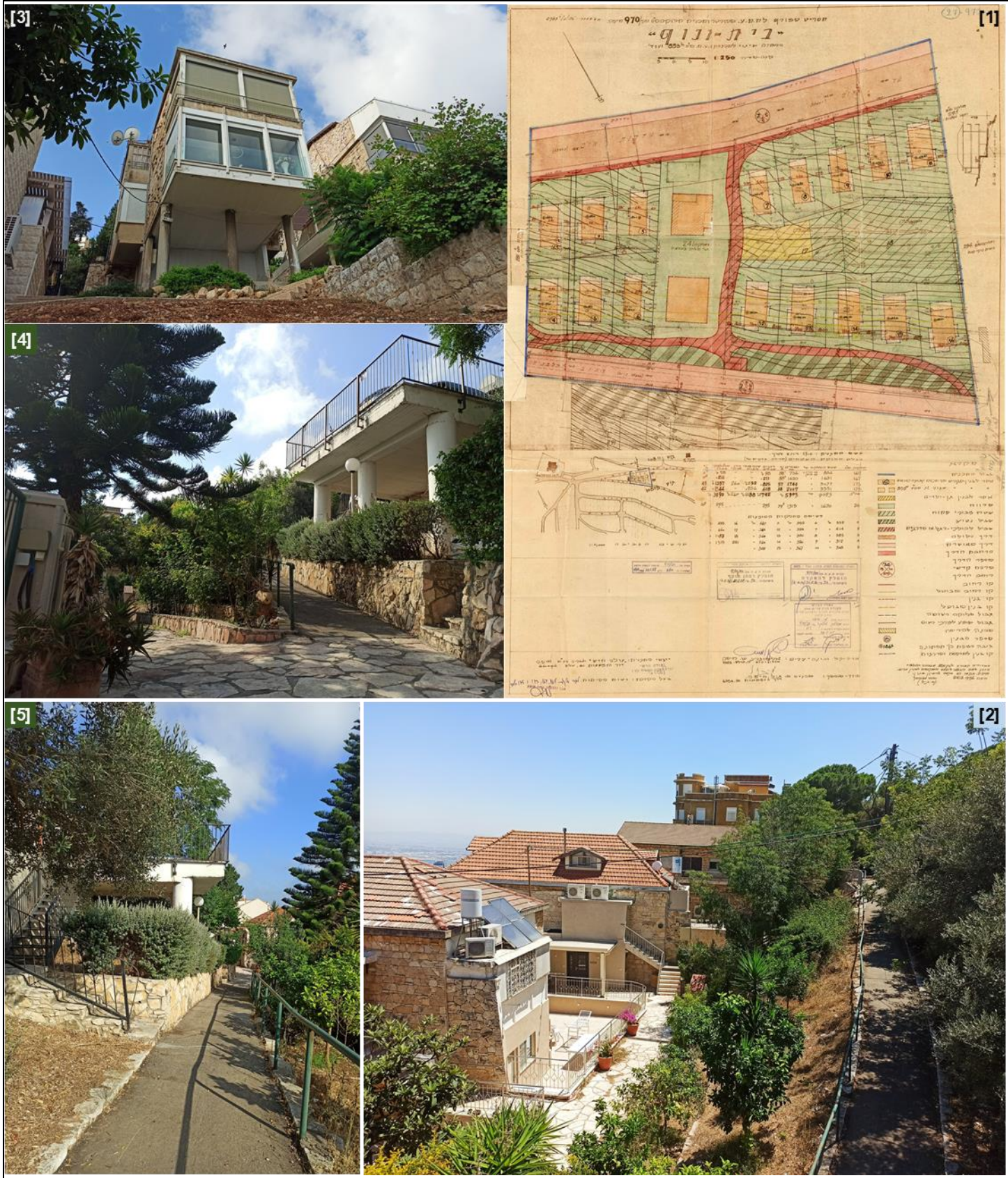
תיאור כללי: מרקם בנוי במדרון הצפוני התלול של הר הכרמל, בשוליו ובמרכזו מבנים בודדים מתקופת המנדט ובמרכזו בינוי יזמי ושיכון שנבנו בשנות ה-50 וה-60 המוקדמות, בשפה אדריכלית מודרניסטית מקומית בחיפוי אבן טבעית, בקירוי גגות רעפים ושילוב קומת עמודים חלקית. סביב אלה נבנתה מערכת תנועה מותאמת לבניה על צלע ההר, כולל קירות תמך, טראסות, מהלכי מדרגות ומשעולים.

בשנת 1956 נערכה תכנית ק/617, שהתוותה במעלה המגרשים הפרטיים שטח ציבורי פתוח ובשוליו שביל להולכי רגל. בשנים 1955-1956 נערכה תכנית חפ/970 'בית ונוף', שנקראה תחילה גם שיכון עובדי הנמל, מטעם חברת 'עולה חדש' בע"מ על-ידי האדריכל שמי אלמוזנינו. במסגרתה מערכה חלוקה למגרשים, הותוותה מערכת תנועה (משעול וסמטאות מדרגות) והוקצה שטח ציבורי פתוח ולצדו שטח לגן ילדים (שלא נבנה). במדידה שנמצאה בתיק בנין הצלבנים 17 561926 סומן תוואי מדרגות בין הציונות לצלבנים וכן מדרגות הרוסות המעפילות מהצלבנים ליפה נוף. בתיק בנין הצלבנים 13-15 613198 נמצא מסמך מעניין אודות החשיבה התכנונית: לפי פרטי-כל הישיבה ה-32 של הועדה לתכנון ובניה, דב רימר בקש "לבטל את שביל הגישה במגרשים שברחוב הצלבנים 13-15 בטענה שאין לו מוצא, מאחר ועל החלקה הסמוכה של 'עולה חדש' לא בוצע המשך השביל לפי התכנית". על כך השיב מהנדס העיר, כי "השביל הנדון משמש גישה מרחוב הצלבנים אל הבתים הנמוכים ממנו, נוסף למדרגות. קיומו רצוי על מנת להמעיט בעליה במדרגות, היות והפרשי הגובה בין מפלסי הכביש והבנינים גדולים מאוד. אמנם 'עולה חדש' לא בצעה את השביל בהתאם לתכנית, אך הערבות הבנקאית לבצוע עבודות הפיתוח טרם שוחררה, כך שיש אפשרות לעמוד על בצוע השביל". בהתאם הוחלט על דחייה הבקשה בנימוק ש'השביל דרוש. על מהנדס העיר לדאוג לבצוע המשך השביל גם באדמת 'עולה חדש' ולהתאים את התוואי של השביל בשני קטעיו".

עם השלמת הבניה התקבל במדרון תמהיל מעניין של אדריכלות בינלאומית במופע המקומי שלה, השפעה אקלקטית, אדריכלות מודרנית (במגבלות הוראות העיריה לקירוי בגגות משופעים וחיפוי אבן טבעית) ואף פוסט-מודרנית, במרקם נופי הררי הכולל מהלכי מדרגות ומבטים אל ההר וממנו, משעול, קרר רחוב ואף שרידים לכרמי הזיתים וטראסות האבן האופייניות למדרון הצפוני כולו בראשית המאה העשרים.

פירוט ערכים: אדריכלי, נופי, סביבתי, אישיות, תרבות, תקופה, טכנולוגיה

ערך מרקמי אורבני: מקרם בנוי על צלע ההר, שהכיל עד שנת 1948 בתים בודדים בעיקר בשוליו, ומערכת טראסות בה היו נטועים עצי זית. לפי תכנית תכנית חפ/970 ('בית ונוף' 1955) הותוותה מערכת שבילים ומשעול הקושר ביניהם. עיקר הבינוי הושלם בשלהי שנות ה-50 וראשית ה-60, בסגנון בניה מודרני מקומי, תוך מעקב אחרי הנחיות העיריה, בגמר אבן טבעית ובחיפוי גגות רעפים, חלק תוך פילוס השטח בקירות תמך וקומות מסד / עמודים חלקיות. מיעוט הבניה הושלם בשנות ה-70-80. הבניה הנמוכה, על אף השניונים המהותיים, נותרה בגובה מדורג במדרגות ההר, כאשר בתווך נותרו טראסות אבן משנות ה-60 כמו גם טראסות אבן, ככל הנראה פלסטיניות מתקופת המנדט, במורד בית סוידאן. הבינוי המדורג יצר רצף עם מורד רחוב יפה נוף ומעלה שכונת עבאס, והמדרגות מתחברות לרחוב עבאס (אך לא ליפה נוף). ערך נופי/ צמחיה: חלקו המזרחי של המתחם חופף את אזור החיץ של הכרזת אונסק"ו אתרי הבהאיים. בהתאם קיימת חשיבות כפולה לשמירה על גובה הבניה ועל אופייה – גם בשוליים המערביים. לפי תכניות מדידה היסטוריות של מגרשים במתחם, ולפי הקיים בשטח המגרש הצפוני במורד בית סוידאן (חלקה 11683/201) היה המדרון מסודר בטראסות אבן ביניהן היו נטועים זיתים. עצי זית נותרו ברחבי המתחם, בדפנות נתיבי המדרגות, בחלקות פרטיות (דוגמת הציונות 121 בית חורי), בתווך בין המבנים העליונים לתחתונים ובשביל העליון. ערך אדריכלי: בשטח המתחם מבנים בסגנון בינלאומי מקומי (הצלבים 3 / הציונות 139 וכן הצלבנים 31), בניה מסורתית בהשפעות בציונות 121 ובניה בהשפעה אקלקטית בבית סוידאן ברחוב הצלבנים 33. לצד הבניה הפלשתינית ומבנה בתכנון אדריכל טמפלרי עבור לקוח יהודי – נבנו אחרי שנת 1948 על האדמות שהופקעו בתי מגורים ושיכון בסגנון מודרניסטי מקומי, תוצר של הנחיות הבניה העירוניות לחפוי באבן, קירוי בגגות רעפים, קומת עמודים. לצד הבינוי המתחם עשיר בפיתוח שטח פלשתיני מסורתי לצד פיתוח שטח מהתקופה המודרניסטית. ערך תרבותי היסטורי: בשטח שבין הרחובות הציונות והצלבים השתמרו מבנים לצד פיתוח שטח המשקפים מסורת מקומית לצד ארועים בתולדות המקום: הדרך ההיסטורית המעפילה לנחלת הטמפלרים בכרמל וראשית פיתוח השטח בכרמי זיתים וטראסות אבן בבניה יבשה; נכסי נפקדים לצד שימוש צבאי והפקעה זמנית של נכסי נמצאים, ובנייה של שיכונים לעולים ולותיקים, שינוי שם הדרך משמן ההיסטורי שדרות ההר לשם שדרות האו"ם כהוקרה על התמיכה בהקמת מדינת ישראל ופעם נוספת לשם שדרות הציונות כמחאה על החלטת האו"ם 3379.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על הגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוק ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - לאורך הרחוב מעטות נקודות התרגעות וירק <u>במרחב הציבורי ובאחריות הרשות</u>. נדרשת יצירת פינוק ישיבה מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ בשילוב תאורה אינטימית. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. - תבדק אפשרות ביטול החיץ בין שני חלקי המשעול ואיחודו בכל השטח שנבנה לאחר 1948.
	המלצות לשימור והנחיות תכנון



צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחיידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות המתחם / בעורף קרנות רחוב / בדפנות משעול המדרגות / שכבת הצמחיה השניה בשטחי המגרשים הפרטיים הגובלים בשטח הגן, והמגרשים מהעבר הדרומי של הואדי. - הצמחיה במרחב הציבורי – למעט קרן הרחובות והמדרכה לאורך דרך הציונות – דלילה ומעטה. בהתאם לכך חשיבות עליונה לשימור וחיוק הצמחיה במרחב הפרטי לצד פתרונות נקודתיים במרחב הציבורי. שמירה על עצי המדרכות הקיימים לאורך דרך הציונות. טיפול והוספת צמחיה גם ברחוב הצלבנים לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים ובצמחיה אופיינית (עצי זית למשל). - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית למדרון הצפוני, בראש ובראשונה בעצי זית ועצי ארץ ישראל (אלה, אלון). בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתר המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בניה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבנה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכנית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויוענק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.	[1] בית ונוף, חפ/970, 1956. יוזם התכנית: 'עולה חדש' חברה בע"מ על-גבי אדמות רשות הפיתוח. יוצר: אדר' שמי אלמזנינו. מקור: אתר מינהל הנדסה חיפה. מערכת התנועה נשענת על המשעול העליון ועל גרם המדרגות העיקרי. [2] נוף גגות הרעפים ומשעול ציבורי מקביל לרחוב הצלבנים במורדות הצלבנים במבט עלי ממערב למזרח לעבר הצלבנים 27 ו-29 (שיכון עולה חדש), הצלבנים 31 (מבנה מתקופת המנדט שהורחב בתקופה הישראלית בהתאם לתקנות מהנדס העיר, בגג רעפים) ובית סוידאן בצלבנים 33. המשעול כבוש אספלט ומצדיו רצועת צמחיה, בה בולטת נוכחות עצי הזית. [3-4] חיבור הרמפה היורדת מהרחוב (אספלט) למשעול (המרוצף אבן). מעל הרצועה הירוקה נבנו במות חניה מרחפות על כלונסאות, שמתחתיהן צמחיה המטשטשת את החניה. [5] בית דירות בשיכון 'עולה חדש': בבסיסו קומת עמודים חלקית (עמודים גליליים בהם נראות קורות היציקה האנכיות) בבטון חשוף. שתי קומות המגורים מחופות אבן טבעית והמבנה מקורה גג רעפים מרובה שיפועים.
סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024 נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.	צילומים

[10] גרם המדרגות המעפיל לבית סוידאן. [11-12] הקצה המערבי של המשעול הופר – הריצוף הוחלף באריחים לא מתאימים לסגנון, הצמחיה 'גולחה' כולה גם בחצר הפרטית. [13-14] טראסות אבן בבניה יבשה, עצי זית ומהלך המדרגות המעפיל ממערב למועדון אח"א לעבר בית סוידאן. [15] קיר תמך וטראסות אבן במורד השטח בדרך הציונות.					
מבנים: הצלבנים 33 (בית סוידאן); הצלבנים 3 / הציונות 139; הציונות 121 (בית חורי). מתחמים גובלים וחופפים: המתחם כולל את קרן הרחובות הציונות / הצלבנים, שהינה חלק ממתחם H. המתחם גובל בגנים הבהאיים, שהוכרו על-ידי אונסק"ו (ארגון החינוך, המדע והתרבות של האומות המאוחדות), כאתר מורשת עולמי, וחלק ממנו חופף את אזור החיץ בהגדרת הגנים. תכנית חפ/970 'בית ונוף (שיכון עובדי הנמל), 1955. תיקי בנין של המבנים במתחם.					
מקורות					
סקר שימור לכרמל הצפוני	עורכת הסקר	אדר' נעה שק	תאריך הסקר	10.2020	דרגת שימור בסקר
					ב'

		צילומים
[6-7] גרם מדרגות היורד מרחוב הצלבנים למשעול המקביל במפלס העליון של מורדות הצלבנים. [8] מערכת התנועה בבינוי במורדות – חלקה בגשרים ומדרגות חיצוניים. [9] גרם מדרגות אבן במערב פרויקט 'עולה חדש' (ממזרח לצלבנים 15). מעבר לשביל בתי שיכון 'עולה חדש'.		

4.4.3 טבלה מרכזת של המלצות לשימור והנחיות תכנון

Z מורדות הצלבנים	Y רחוב יפה נוף (הנשיא צפון)	X דן כרמל	W יפה נוף – המורד המערבי	V גן חורשה בית רוטנברג	U גן פסלי אורסולה מלבין	T טיילת לואי	S2 הסביונים	S1 יפה נוף – המורד המזרחי	R משעול טיקוטין	Q גן החיות	P גן האם	O2 מעונות גב ים	IO ככר חורשה	N שדרות הנשיא	M רחוב התשבי (הנשיא דרום)	L מדרגות ברנדייס	K מורד הכרמים (איריס)	N מדרגות עין גדי	I מדרגות חורשה	H קרנות רחוב	G בתי יחזקאל נתניאל	F שיכון הצנובר	E שיכון רסקו בשדרות הנשיא	D שיכון ועד הר הכרמל (מבן צפוני)	C בתי דב רימר (הנשיא מבן צפוני)	B שיכון ועד הכרמל הכרמל (מבן דרומי)	A רחוב דה וינצ'י				
+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.	כללי	
+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם.			
+	+	+	+	+	-	+	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	המתחם חופף / חופף חלקית את אזור הכרזת אונסקו / אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור ההכרזה / החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה.			
-	-	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	+	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתר שלו הנתון בין גדרות וטראסות.	המרחב הציבורי	
+	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתר הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית.			
+	+	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	-	שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף.			
+	-	-	+	-	-	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב.		
-	+	-	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר.		
+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	+	+	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי.		
+	-	+	-	+	+	+	-	+	-	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	-	שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.		

5 ערכים מרקמיים, נופיים ובנויים בכרמל הצפוני

SWOT 5.1⁴³⁵

לפי מודל SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) לתכנון:

5.1.1 חזקות

- הכרמל הצפוני עשיר בערכים אדריכליים, נופיים ועירוניים גלויים לעין.
- בהתאם עוד לפני עריכת הסקר הכיר מינהל ההנדסה בשלושה מתחמים נופיים וב-17 מבנים וכלל אותם ברשימת השימור העירונית.
- המתחם הנסקר חובק את הגנים הבהאיים, שהוכרו על-ידי אונסק"ו (ארגון החינוך, המדע והתרבות של האומות המאוחדות), כאתר מורשת עולמי, וחלק ממנו חופף את אזור החיץ בהגדרת הגנים.
- חלק מהאתרים הנופיים והבנויים בעלי הערך הינם שטחי ומוסדות ציבור (דוגמת גן האם, גן החיות, טיילת לואי, גן הפסלים, נתיבי מדרגות, בית היינריצי-ספריית מיינץ, מוזיאוני חיפה) או מוסדות ציבוריים (דוגמת המכון לחינוך נוער בית רוטנברג חיפה).

5.1.2 חולשות

- אמנם האזור עשיר בקנה מידה עירוני ואף ארצי בנוף וירק, אולם בשל מדיניות תכנונית היסטורית (דוגמת חפ/125 המנדטורית) – הנוף נשען על רצועת ירק קדמית בשטחי המגרשים ומיעוט שטחי ציבור.
- שבילי אורך המחברים רחובות מקבילים ולהם משמעות בהליכתיות ובנוף השכונה – מצויים בשטחי המגרשים הפרטיים.

5.1.3 הזדמנויות

- תושבים בעלי מודעות והכרה באיכויות הכרמל הצפוני.
- תכנית המתאר בשילוב העבודה שנערכה בסקר זה מאפשרים קידום של הכנת תכנית שימור מפורטת לרכס הכרמל הותיק.
- עד להכנת התכנית, ניתן לפרסם לפי תקנה 77-78 לחוק התכנון והבניה, על מנת לעצור נזקים בלתי הפיכים.

5.1.4 איומים

- החלת תמ"א 38 משפיעה מהותית על נפח הבניה וממדיה ומעצימה לחצים נדל"ניים.
- מצוקת חניה הולכת וגוברת ברכס, שאף צפויה להתעצם עם גידול בפרוייקטים חדשים ובפרט לכשתחל בניה במגרשים הפנויים בין שדרות הנשיא 49-59 ליפה נוף 36-50.
- פרויקטים חדשים בדגש על תמ"א 38 יוצרים קרחות יער במרחב שהתאפיין בעושר נופי ויוצרים תקדימים לשינוי אופיו.
- הרס וביטול שבילי אורך בשטחי המגרשים הפרטיים ביוזמה פרטית או כחלק מפרוייקטי בניה עתידיים.

⁴³⁵ תודה לאדריכליות ענת אסתרליס וטל פרידמן-ראודניץ עבור תרומתן לבדיקה לפי מודל SWOT.

- טיפול בעלי מגרשים סמוכים בשטחי ציבור, למשל במשעול העלי במורדות הצלבנים.
- השפעת פרויקטים הגובלים במרחבים נופיים בעלי ערכים כקרנות רחוב, משעולי מדרגות, גנים וואדיות על הצמחיה בדפנות המרחב הציבורי.
- היעדר הכרה של מחלקות ביצועיות וקבלנים חיצוניים למרכיבי אתרי הנוף (חומרים, טכנולוגיות בניה).
- מחזור החיים של עצי אורן הסלע עומד על 100-150 שנים, כך שכיום (90 שנים לאחר תנופת הבניה הראשונה ו-70 שנים לקראת תנופת הבניה השניה במרחב) אנו עומדים בפתח תקופה המחייבת היערכות וחידוש.

5.2 ערכים

5.2.1 הכרמל כנוף תרבות

המונח 'נוף תרבות' נטבע בגרמניה של שלהי המאה ה-19, והוכר על-ידי אונסק"ו (ארגון החינוך, המדע והתרבות של האומות המאוחדות) במסגרת האמנה להגנה על המורשת התרבותית והטבעית של העולם ב-16.11.1972⁴³⁶. תחת סעיף מורשת תרבותית נכללו "אתרים: עבודות מעשה ידי אדם או שילוב של עבודת הטבע ומעשי אדם, ואזורים בהם אתרים ארכאולוגיים שהם בעלי ערך אוניברסלי יוצא מן הכלל מבחינה היסטורית, אמנותית ומדעית". באמנה נקבע כי 'נוף תרבות' מייצג את "היצירה המשולבת של אדם וטבע".

אזור הסקר בכרמל הצפוני ומורדותיו משלב מרקמים בנויים ונופיים, העונים על מונח משמעותי זה, הגדול מסך חלקיו הבנויים, הנטועים או ההיסטוריים. בשטח – שהיה עד שלהי המאה ה-19 רמה לא מיושבת, בה צמחה בִּתְהָה – חולל האדם שינוי מרהיב בתקופה של פחות מ-120 שנים (או למעשה אף בששת העשורים הראשונים של המאה ה-20 ומהפכה בעשרים השנים הבאות), כפי שקלע פרופסור יוסי בן-ארצי בכותרת שנתן לספרו 'להפוך מדבר לכרמל'. בולטת לעין במרחב הסקר המצוי בתפר בין השכונות הנוצריות במדרגות ההר לשכונות היהודיות במרכז ובדרום הרכס, הסינתיזה בין מגוון סגנונות מהשכבה הראשונה של הבינוי על רכס הכרמל בשלהי התקופה העותומנית לצד שכיות חמדה אדריכליות במנעד הסגנונות לאורך המאה ה-20, ובהם אף בתי נחושת בעלי ערך טכנולוגי והיסטורי ברמה הלאומית והבינלאומית. במרקם הכרמל הצפוני ערכים פיזיים המשקפים אמונות, קבוצות אתניות ועדות מפעילות הכנסיות והמעצמות בארץ ישראל בתקופה העותומנית, דרך ההתיישבות היהודית לצד הפיתוח הערבי של העיר, המנדט הבריטי והמאבק על הארץ, תפיסות עולם שהוטמעו בפיתוח מדינת ישראל בעשורים הראשונים, התפתחות התיירות ואבולוציה של הבניה. המורשת הבנויה בשטח הסקר עונה על הגדרת **cultural built heritage**. **Cultural landscape** – נוף מעשה ידי אדם, או התערבות האדם הותירה בו חותם. חורשת עצי האורן לאורך הרחובות ובכללה גנים מקומיים (גן דן כרמל) הנחצית על-ידי מערכת שבילי אורך ונתיבי מדרגות ומוקדי עניין כגן החיות וגן האם וגן הפסלים, הם נוף תרבות ברמה העירונית. לצד המורד הדרומי הנצפה ברזולוציה המקומית מהכרמל המערבי ומואדי לוטם, המורד הצפוני של הכרמל הצפוני חובק את הגנים הבהאיים, אתר מורשת עולמי לפי אונסק"ו, ומוגדר כאזור חיץ לגנים. מלבד זאת, המורד הצפוני הינו חלק מנוף מדרגות ההר הנשקף הן מהעיר ובהקשר רחב יותר – חלק מנוף מפרץ חיפה הנשקף אף מהגליל ומעצים את חשיבות הטיפול המושכל בבינוי ובנטיעות. **Cultural heritage** – נוף ערכי מהעבר הכולל טכנולוגיות בניה, טכנולוגיות חקלאיות. במרחב הסקר עונות טראסות אבן בבניה יבשה שאפיינו את כרמי הזיתים במורד הצפוני.

⁴³⁶ האמנה למורשת עולמית והנחיותיה. (יולי 2005). תרגום: סגיר תרגומים, עריכה: דניאל בר-אלי. הוועדה הישראלית למורשת עולמית של הוועד הישראלי לאונסק"ו.

5.2.2 ערך אדריכלי-מבני

בשטח הכרמל הצפוני השתמרו מבנים במנעד שבין אדריכלות טמפלרית בשכבה המוקדמת משלהי התקופה העות'מנית, בתי ליוואן ואדריכלות אקלקטית מהשנים הראשונות למנדט הבריטי, מאסה של ארכיטקטורה פונקציונלית המאפיינת את הסגנון הבינלאומי והבינלאומי המקומי, שיכונים מודרניסטיים לצד מופע ייחודי של מודרניזם באבן הנגזר מתקנות הבניה ברחובות הראשיים של השכונה, רבי הקומות הראשונים על רכס הכרמל ועד לדוגמאות לסגנון הברוטליסטי.

לצד מגוון טקסטורות גמר בטיח, באבן טבעית על עיבודיה, טיח מחוספס ואבן מלאכותית, בנויים בשכונה שני בתי נחושת איקוניים, במראה אדריכלי ייחודי (נוסף על ערכם הטכנולוגי וההיסטורי). לצד הטקסטורות קיים עושר אדיר של פרטי בנין, כותרות, משקופים, מעקות וגדרות.

בין המתכננים הבולטים בכרמל הצפוני ומורדותיו: פרופסור אלכסנדר ברוולד, שתכנן באזור מספר מבנים עד מותו בשנת 1930, האדריכל שמואל רחוב (בהמשך עם בנו האדריכל ארי רחוב) שתכנן לאורך מעל ארבעה עשורים של עשייה בשכונה שפע בתים פרטיים ובתי דירות, שיכונים ובתי מלון, קורט ריינש, האדריכל הערבי מנסור עזאם שהקריירה המקומית שלו נגדעה בשנת 1948, האדריכל חיים הארי שעיקר פעילותו בשכונה עבור לקוחות ערביים – גם כן עד 1948, דוד ויטמן, ד"ר ניסן מסלובטי, הפרופסור אל מנספלד (עם מוניו וינראוב-גתאי) בתכנון שיכונים ומוזיאון, שמי אלמוזנינו במורדות הכרמל הצפוני ועד לשלמה גלעד המודרניסט, שלצד בתי דירות תכנן גם את מרכז פנורמה הדומיננטי ושינה את פני האזור והרכס בכלל.

5.2.3 ערך מרקמי-מתחמי

השכונה נבנתה במתכונת עיר גנים אירופאית וכחוליה במרקם האורבני המאפיין את הבניה המודרנית על רכס הכרמל משלהי התקופה העות'מנית וביתר עוצמה בתקופת המנדט ואילך. עורקי התנועה ומערך הבינוי הנוחו כפועל יוצא של תוואי הטופוגרפיה: רחוב הצנובר – שדרות הנשיא הותווה על קו פרשת המים כנתיב תנועה מרכזית לשכונת כרמלהיים הטמפלרית ולמיסיון הכרמל שנבנה בעקבותיה, ורחוב יפה נוף בתוואי פחות או יותר מקביל וצופה לנוף המרהיב של מפרץ חיפה וצפון הארץ. כבר במפת שומאכר משנת 1908 ברור תוואי מגרשי האורך. רחובות ניצבים ראשונים נקבעו בעקבות הבינוי, רחוב חורשה בעקבות הכנסיה הפרבוסלבית ורחוב איריס בהתיישבות החרדית.

בשנות ה-30 נקבע תוואי רחובות מקבילים נוספים מדרום – התשבי ודה וינצ'י ותוואי רחוב הצלבנים במורד הצפוני והתנועה האנכית עובתה בנתיבי מדרגות הממשיכים את הערוצים של ואדי אזוב ומתנקזים אל 'התרחבויות' נופיות במפגש הבינוי בואדי.

בעיצוב המרחב ניכרות מספר שכבות של הנחיות, כלליות ומקומיות: ההנחיה המשמעותיות בהן הינן רצועת הירק הקדמית שהוגדרה בתכנית חפ/125 (בדומה לתכניות בנות התקופה לשכונות נוספות),

בעיצוב המרקמי ניכרת השפעת הנחיות תכנוניות, תנאים להיתר שהגדיר מהנדס העיר חיפה בעשורים הראשונים לישראל בהם בין היתר הוראות להתקנת גדרות/ טראסות אבן בגבול המגרש לרחוב ומהלכי מדרגות. הנחיה מרכזית היתה ההוראה לגמר אבן, ומשנות ה-50 – גמר אבן או חיפוי אבן מלאכותית, ברחובות הראשיים – הנשיא / יפה נוף והציונות. בשנות ה-50 – גגות משופעים במורדות הצפוניים.

ערך בולט במרקם הכרמל הצפוני הינו מערכת השבילים החוצה את רצועות האורך בין הרחובות המקבילים ומאפשרת מעברים מגוונים והליכתיות בשילוב חורשת עצי אורן הסלע.

בקדמת המגרשים חורשות טרפזיות, יתרות השטח שנותר מהפרש התכסית המלבנית הנגזרת מקווי האורך של המגרשים וחיתוך הדרכים הראשיות בזווית את המגרשים.

מאפיין נוסף במרקם הבנוי הינו פירוק המאסה לנפחים בגושניות ה"שוברת" את מופע חזית הבניין או באמצעות פירוק ליחידות חזרתיות.

5.2.4 עצים וצמחייה

הצמחיה כמרכיב משמעותי בנוף התרבות בכרמל הצפוני, מהמרחבים הנופיים הבולטים בעיר, מחייבת התייחסות נבדלת מסקר האתרים לשימור, ייתכן שבסקר צמחיה נפרד שיערוך אגרונום או אדריכל נוף המתמחה בשימור נופי תרבות.

חורשת עצי אורן הסלע הרובד הראשון של הנטיעות בכרמל הצפוני הינו הנטיעות הטמפלריות. בשטחים בבעלותם נטעו הטמפלרים חורשות עצי אורן הסלע להם יוחסו סגולות של טיהור אוויר, שהתאים לחזון כרמלהיים ומיסיון הכרמל כאזורי מרגוע. בין עצי אורן הסלע, שהקנו לרחוב הראשי את שמו Pine road – רחוב הצנובר (לימים שדרות הנשיא להנצחת הנשיא הראשון וייצמן), ניטעו גם עצי אלון ואלה ועצי מאכל כחרוב, תאנה ואף תות.



כבר בשנים המוקדמות למנדט ברורות החורשות בשטח המיסיון במעלה ואדי לוטם ולאורך הרחובות יפה נוף והנשיא עד לכיכר הקיזר (כיום גן רחן בטיילת לואי). החורשה משתקפת גם בשם ההיסטורי של אחד הרחובות הניצבים הראשונים, בגבול הסקר – רחוב חורשה.

כחלק מתכניות מנדטוריות (מישור הכרמל חפ/ משנת 1936; רחוב פנורמה – מערב במדרון חפ/303 משנת 1936; דרך הר הכרמל חפ/334 משנת 1937) נקבעו רצועות ירק קדמיות במגרשים הפונים למרחב הציבורי, בין היתר לרחובות ולמשעולים. הירק הנטוע בשטח הפרטי הוא היוצר את נוף הכרמל הותיק במרחב הציבורי – בו לא נקבעו בתכניות שטחי ציבור ונטיעות ציבוריות. לצד עצי אורן הסלע מהרובד הטמפלרי ועצי אורן הסלע שניטעו גם בתקופה המנדטורית והישראלית, ניטעו ברוח התקופה המנדטורית עצי גבול מגרש בדפנות הצדדיות של המגרשים, בכרמל הצפוני לרוב עצי ברוש. במהלך העשורים הורחבו הדרכים הראשיות, תוך שהעיריה השכילה להותיר עצים בוגרים, כולל עצי אורן, חרוב וברושים בשטח המדרכות, באופן המעבה את חופת העצים הקיימת גם לשטח הציבורי ומייצר חתך רחוב נפלא המעודד הליכתיות ובשילוב האדריכלות האופיינית – מייצר את רוח המקום.

כרמי זיתים במורד הכרמל הצפוני, בטופוגרפיה תלולה שהיתה בבעלות פרטית של בעלי נכסים ערבים ויהודים, נפוץ פיתוח השטח בטרסאות אבן בבניה יבשה וכרמי זיתים (שככל הנראה היו קיימים גם בכרמל הצפוני, כפי שמעיד השם 'מורד הכרמים' שהוחלף לשם הרחוב איריס).

[1] "העיר – שבה המדרכות צומחות סביב העצים –העצים מטיילים על המדרכות". צילום: ד"ר ראובן הכט, לא יאוחר משנת 1968. מתוך: הכט ראובן, עורך. (1968). סיפורה של חיפה. הוצאת שקמונה. צילום 621.

[2] המדרכה בקדמת יפה נוף 41 בשנת 2020 ובשטחה ששה מתוך שבעה עצי האורן שהיו במקור. העיגולים המינוויים המתוחמים בשפת בטון הוחלפו באדניות מלבניות לזוג עצים, בתיחום אבני שפה לבנות.

5.2.5 טופוגרפיה ומבטים

השכונה מתאפיינת במנעד הטופוגרפיה שבין מישור מתון, חתך מדורג וחתך תלול.

חתך רחוב מדורג בין הרחובות יפה נוף לנשיא והתשבי, ובין התשבי לדה וינצ'י. הטופוגרפיה ההררית מייצרת חתך רחוב מדורג, הבא לביטוי בין היתר ברשת שבילים ומשעולי מדרגות בשטח הציבורי ובפיתוח השטח במגרשים הפרטיים הכולל טראסות בשילוב שבילים ומהלכי מדרגות, הנצפים מהמרחב הציבורי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מישור בשיפוע מתון לאורך שדרות הנשיא מרחוב חורשה ועד לרחוב דפנה לערך ובמקטע קצר של רחוב יפה נוף מצפון-מערב לרחוב חורשה, שם נוצר חתך רחוב בשיווי משקל סימטרי בשתי גדות הרחוב. נגזרת אופיינית של מגרשי האורך במישור המתון היא מערכת השבילים המקבילים (לכל היותר בשילוב מדרגות בודדות בקצה התחתון) בין הרחובות הראשיים.

חתך תלול במורד הכרמל הצפוני, בגדה הצפון-מזרחית של רחוב יפה נוף ממזרח לרחוב חורשה, במורד הדרום-מזרחי מעל רחוב הנרייטה סולד (במשעול שממזרח לבית מאנה כץ וברחוב הסביונים), במורד הצפון-מערבי, ברחוב הצלבנים ובמורדות הצלבנים עד לדרך הציונות. בחתך זה נבנו טראסות אבן וכרמי זיתים (מהן נותרו מורדות מצפון לבית סוידאן ברחוב הצלבנים ובמורד שבין הבתים ביפה נוף 37-41 לבתים העליונים ברחוב הצלבנים) ובהמשך נבנו משעולי מדרגות מפותלים בין אם במגרש הפרטי לשירותו הבלעדי (יפה נוף 37,39,41), משעול פרטי למספר מבנים (יפה נוף 89-91), משעול כחלק ממערכת המדרגות העירונית (הסביונים) ומערכת מדרגות ומשעולים (במורדות הצלבנים). נוסף על כך, נבנו בשטח הסקר בתי גשר (כניסה דרך מפלס מרכזי וממנה עליה / ירידה דרך חדר מדרגות פנימי), בין היתר בית סוידאן המנדטורי, דה וינצ'י 12 ומבנים ברחוב הצלבנים וכן הבתים משנות ה-60 וה-80 ברחוב שניים בנובמבר. מופע אופייני נוסף לחתך התלול הוא המשעולים המקבילים לרחוב הצלבנים, במעלהו (חיבור בין בתים אחדים) ובמורד – משעול משותף למרבית המבנים בבלוק.

ואדי מעלה ואדי לוטם בו ניטע גן האם ובשנות ה-50 גן החיות. בגן החיות הוסדרו מהלכי מדרגות ונחל מלאכותי לאורך הערוץ. הבינוי במורדות רחובות התשבי ודה וינצ'י בשטח הסקר ושל דרך הים ושושנת הכרמל (בשטח הנסקר בכרמל המערבי) – מהווים דופן בנויה לוואדי ולגן החיות.

מבטים משמעותיים מהמדרגות הציבוריות, ממצפורים בדגש על רחוב יפה נוף ורחוב הצלבנים.

5.2.6 היסטוריה ותרבות

ראשית פיתוח הכרמל הצפוני בתקופה העותומנית, אז נבנה מיסיון הכרמל בהמשך לשכונת כרמלהיים הטמפלרית ולמנזר הבורומאיות שבתווק. במורד הכרמל הצפוני, מעבר לשטח הנסקר הושלמה ערב מלחמת העולם הראשונה הכנסייה הפרבוסלבית, שנוספה על המנזר הכרמליטי הותיק בסטלה מאריס. הבנייה למגורים באזור הכרמל הצפוני בעשור הראשון למנדט התאפיינה בבניה ספורדית, למעט ריכוז בודד של ההתיישבות החרדית סביב מורד הכרמים (רחוב איריס). יחד עם זאת – מאמצי הפיתוח בעיר – למגורים, מוסדות חינוך, תרבות ונופש – התמקדו בעשור הראשון למנדט בעיר התחתית, הדר הכרמל ושוליהם (ואף בבת-גלים).

המפנה הגיע עם השגשוג ה'פרוספריטי' בשליש השני של שנות ה-30, תקופת חנוכת נמל חיפה, התפתחות התעשייה והעליה החמישית.

מיקום השכונה בשולי מרכז הכרמל והכרמל מערבי התוו את פיתוח השכונה למגורים למעט אזור נופש בממשק עם מרכז הכרמל. עיריית חיפה המנדטורית ביקשה להסדיר את המסחר והשירותים על ציר הרכס, בדגש על צמתים, ובהתאם נערכה תכנית כיכר חורשה – שהוגשמה חלקית רק בעשור השני לישראל. שירותי ציבור נשענו על שכונות

סמוכות (מגרש ציבורי הוגדר במיקום מלון דן כרמל, ואף נערכו תכניות למוסד חינוכי, אולם החזון לא הבשיל ונגזם בשלהי המנדט או קום המדינה).

מלחמת העולם השנייה והמרי העברי חוללו מפנה ברכס הכרמל. המיקום האסטרטגי החולש על מפרץ חיפה הוביל להקמת בסיסים בסטלה מאריס ובכרמל הצרפתי בתקופת המלחמה, והאיום על כוחות הצבא והפקידות הבכירה הוביל להקמת Security zone, ולחילופי אוכלוסיה. בעקבות כיבוש חיפה נעשה שימוש במתקנים הקיימים ובבתי נפקדים סמוכים לצרכי צבא. תולדה של ההיסטוריה היתה קיום בסיסי צבא בלב הכרמל הצפוני עד לשלהי שנות ה-90 או תחילת שנות ה-2000.

מצד שני היווה הנוף המרהיב עוגן לפיתוח מודרני של ענף המלונאות משלהי שנות ה-50 ועד לשנות ה-80 – ממלון דן כרמל, דרך מלון נוף ועד למרכז פנורמה (לצד מלון הצליינים הקטן 'בית שלום' בשדרות הנשיא 110 ומלון בוטיק בבית שניידר ברחוב התשבי 130).

ייחודו של המרחב הנסקר משתקף גם בשמות הרחובות במרחב הכרמל הצפוני: יפה נוף (פנורמה), חורשה, שער הלבנון וכן בשמות שאמנם שונו בהחלטות עירוניות לפני עשורים, אולם יש מקום לחשוף אליהם את הציבור: דרך ההר, שדרות הצנובר / Pine road.

- כחלק משימור התרבות והמורשת, מוצע לייצר מנגון לשימור שמות רחובות ומקומות במסגרת ועדת השמות העירונית להגנה על שמות בעלי משמעות גיאוגרפית-היסטורית יוצאת דופן, במרחב הסקר הרחובות יפה נוף וחורשה ובשוליו רחוב שער הלבנון.

5.3 המצב הקיים

בכרמל הצפוני החל בשנים האחרונות פרץ פרויקטי תמ"א 38, שכפי שאנו למדים משכונות אחרות ברכס – עלולים לשנות משמעותית את אופי השכונה, ואשר למימושם השלכות כבדות הן על אופי הבינוי (מאפייניו האדריכליים, הנפחיים והחומריים), הן על המבטים המתאפשרים מהמבנים עצמם ומשטחי הציבור, הן על פיתוח השטח הבנוי ובעיקר הנופי בדגש על הנוף הירוק הנכחד של רכס הכרמל, המבטים והפרספקטיבות.

אחת ממטרות סקר זה, לצד זיהוי מבנים בודדים בעלי ערכים שימוריים, היא מתן הנחיות לאתרים נופיים ולממשק של בניה חדשה או תוספות לבניה קיימת במגרשים שהינם חלק מאתרים נופיים.

5.4 הנחיות כלליות לשכונות הותיקות ובכללן הכרמל הצפוני ומורדותיו

5.4.1 בחינת בינוי חדש במודל תלת ממד ממוחשב

הרגישות הנופית של העיר והרכס, בדגש על נוף התרבות של הכרמל הצפוני, מחייבת לבחון בנייה חדשה במרחב טופוגרפי מורכב, הכולל רכסים ושלוחות, שיפועים, מדרונות, ואדיות ומפגשים הר, חוף וים.

לשם כך נדרש בסיס נתונים תלת ממדי ממוחשב ומעודכן הן של התבליט והן של התכסית של חיפה – נוף בנוי וצמחייה. שירותי מיפוי התלת ממד בימים אלה מאפשרים מידול דיגיטלי הן של מבנים והן של עצים וצמחייה.

מתעניינים ומגישי בקשות לתוספות בנייה ובנייה חדשה יתבקשו ליצור מודל תלת ממדי, ולו גושני, של המבנה, ש'ישתל' במודל התלת ממד על מנת לבחון את השפעתו על הסביבה, כולל ממשק הבינוי עם הצמחיה (וייצוג נפחי אמיתי של הצמחיה האפשרית בהתאם למרתפים וקרקע) והמרחב הציבורי (משעולים ושבילי אורך, נתיבי מדרגות, ואדיות וגנים).

5.4.2 שמירה על ערכי נוף סביב נתיבי מדרגות

נתיבי המדרגות בכל רחבי חיפה הם סיטואציה ייחודית לטופוגרפיה ההררית ואופיינית לעיר. נתיבי המדרגות ישומרו, בכלל זה חומרי הבנייה של המדרגות וקירות התמך (בדרך כלל אבני לקט האופייניות למסלע המקומי של הכרמל. מדרגות אבן בשילוב פודסטים ושבילים באבן או יצוקי אספלט). בחלקות הצמודות למדרגות ישמרו המרווחים הלא בנויים, הצמחייה ופיתוח השטח בתווך הנצפה מהשטח הציבורי, כולל בין היתר טראסות, מעקות, שבילים וגדרות. ישומרו פרטי גדרות מקוריים בין החלקות הגובלות לנתיבי המדרגות. כל בקשה להיתר למגרש הגובל בנתיב מדרגות לשימור תתואם עם מחלקת השימור, כולל שאלות עיצוביות לגבי פתחים, חומרי גמר ופרטים. לא תתאפשר ירידה לחניה מצד המגרש הגובל בנתיב מדרגות.

בחצרות נרחבות הפונות למדרגות, יותרו שימושים לבתי קפה וגלריות.

בתיאום עם מחלקת השימור תותקן תאורה עדינה על עצים ותיקים או על-גבי גדרות / קירות תמך לשיפור תחושת הבטחון ומופע המדרגות בחשכה.

מדרגות נעות בנתיבי מדרגות יותקנו כך שלא תיפגע הסיטואציה הנופית והצמחייה, וברוחב מינימלי. קירוי מדרגות נעות יבוצע על פי פרטים שיעוצבו ויותאמו לנתיב המדרגות, ובאופן שישתלב ויעצים את הסיטואציה הנופית, ואת המבטים לסביבה ולנוף.

עבודות אמנות אורבנית על גרמי מדרגות על כל מרכיביהם (מהלכים, טראסות, גדרות ושבילים) תבוצענה בחומרים שניתן להסיר באמצעות שטיפה בקיטור.

5.4.3 תשומת לב למופע מזלגות דרכים / קרנות רחוב

בשל הטופוגרפיה המשופעת, צמתי רחובות רבים ברכס ומורדותיו מאופיינים ב'מזלג' רחובות. במקרים רבים הבניינים הבנויים ב'מזלג' מעוצבים באופן המכבד את החלקה ה'שפיצית' הזו, בחזית בעלת מאפיינים מעוגלים, קעורים, קמורים או קטומים.

מבנים בצמתים כאלה עם מאפיינים כאלה יתועדפו לשימור. בנייה חדשה בצמתים כאלה תיבנה במאפיינים עיצוביים המתייחסים למזלג כאמור.

בחלק משכונות הכרמל ובכלל זה במופעים מקומיים בכרמל הצפוני ומורדותיו, מזלגות דרכים אינם בנויים, ומתאפיינים ב'משולש' צמחייה מגוננת. ה'מזלג' בקרן הרחובות הצלבנים והציונות מוגדר כחלקה בפני עצמה המהווה שצ"פ, ואילו קרן הרחובות התשבי / הנשיא כלול באותה חלקה שבייעוד הקרקע של הדרך. ל'קרנות הרחוב יוקצו חלקות משלהם בייעוד שצ"פ. המרחבים המגוננים הקיימים ישומרו ויחודשו בכפוף לתיעוד נופי, והמגרשים שאינם מפותחים ינטעו וייבנו בהתאם לחומרי הבנין, הטיפולוגיה ושיטות הבניה האופייניים והצמחייה האופיינית כחלק מעיבוי שפת הרחוב. כחלק מאופי הרכס חיונית השמירה על המרחבים הפינתיים בקרנות הרחובות כמרחבים ציבוריים מגוננים, חידושם במידת הצורך תוך שימוש בחומרים (כולל עיבוד, טכנולוגיה ושיטת בניה) ובצמחיה נאמנים למקור והאופייניים למרחב הכרמל הותיק.

5.4.4 צמחייה ובינוי – יחסי גומלין

הצמחייה הותיקה היא מאפיין דומיננטי ביותר בעיר ונדבך מרכזי בנוף התרבות המקומי, בדגש על הכרמל הצפוני ומורדותיו. ברוב המקרים של המרחקים בחיפה הצמחייה היא חלק בלתי נפרד מתכנון השכונה (בין אם כנטיעות מיסיון

הכרמל בגדת ואדי לוטם, בין אם בתכניות מאוחרות דוגמת חפ/125 או בתקנות מהנדס העיר), כמו גם מההוויה התרבותית של הדיירים שהתפתחה במשך השנים.

- בכרמל הצפוני תישמר טיפולוגית הבניה האורתוגונלית הנגזרת מקווי האורך של המגרשים ותכסית ניצבת לקווי אורך אלה בשילוב החצרות הטרפזיות הקדמיות הנוצרות הודות לחיתוך האלכסוני של הרחובות את המגרשים והבניה האורתוגונלית. מופע ייחודי זה מייצר פרספקטיבה ומבטים שונים על שתי חזיתות ניצבות משני כיווני מבט שונים וחצרות נטועות ביתרות הטרפזיות.
- בחלקות פרטיות ישומרו מרווחים ירוקים מירביים, במיוחד בחזיתות הפונות לרחובות, לשבילי אורך ולנתיבי מדרגות ומשעולים, כולל תכנון מותאם של בריכות ומרתפים שיאפשר קיום שורשי עצים בוגרים גדולים.
- בבנייה חדשה ותוספות בנייה לא תותר הזזת קווי בניין לעבר החזית, ולא יינתנו הקלות באופן שייפגע בצמחייה.
- לא יבוצעו הפקעות לצרכי חנייה ברחוב והרחבת דרכים באופן שייפגע בעצים וצמחייה ותיקים.
- בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תתבצע תוך שמירה מקסימלית על מפלס שורשי העצים.
- בניה חדשה או תוספת לבניה קיימת תיעשה תוך היצמדות מירבית לקו קרקע טבעית.
- כניסה לחנייה לחלקה תתבצע ברוחב המינימלי ביותר. תינתן עדיפות לביצוע כניסה אחת לחנייה המשותפת לשתי חלקות ויותר, ולעיצובה המינימליסטי שיוטמע ככל האפשר בשטח, בחומרים ובפרופורציות הגדרות, הקירות התומכים, השערים והריצוף.
- שמירה על עצי המדרכות כולל שטח חלחול סביבם.

5.4.5 הצנעת הנראות של כלי רכב פרטיים

אחד המאפיינים הבולטים בשכונות הותיקות של חיפה, הוא מראה נטו של בניינים מסוגננים וחצרות עם צמחייה. הדבר יוצר תחושה נעימה והוא מהמאפיינים הבולטים לחיוב של סביבת החיים החיפאית. תוספות של מקומות חנייה בחלקות פוגם משמעותית בתחושה נעימה זו. את המצב הקיצוני ההפוך ניתן לראות בשכונות חדשות שנבנות בישראל, בהן בניינים שוכנים בתוך שלמת בטון של חניונים.

במקביל, אנו עדים לתמורות טכנולוגיות משמעותיות בתחום הרכב. רכבים אוטונומיים כבר הופכים מציאות במקומות שונים בעולם. הולך ומתקרב המועד בו נעבור ממודל של רכב בבעלות לרכב כשירות – הזמנת נסיעה ברכב שגיע מחניון מרוחק, וייקח את נוסעיו אל היעד הרצוי. יש לקחת בחשבון את המגמות הללו. לצד מתן שיפורים בתחבורה הציבורית, בעיקר לשכונות ה"שטחי" ורכס הכרמל, יצומצמו תקני החנייה.

חניונים בבנייני מגורים ימומשו כך שמראה כלי הרכב החונים, בכלל זה מתקני חנייה ממוכנים, יוצנע מהרחוב, ובה בעת יישמר עומק הקרקע ומרחק מקירות שיאפשר צמחית עצים רחבי צמרות, בין אם עצים קיימים בין אם עצים חדשים.

- במורדות הצלבנים ובמורד הכרמל הצפוני ישולבו מפרצי חניה עליים במערכת טראסות ונטיעות.

5.4.6 מתקנים בחזית מגרשים – פחי אשפה, פילרים וצנרת מים

- פחי אשפה יוסתרו במסתורים בגובה פחי האשפה בלבד. לא ייבנו מבנים נפרדים לפחי אשפה. עיצוב המסתורים ייעשה בשפה המינימליסטית האופיינית לשכונה, בין אם בבטון מטויח, בין אם בחיפוי אבן טבעית, בפרזול בקווים נקיים – לאישור מחלקת השימור.
- בבנייה חדשה יוקצה חלל לפחי האשפה בתוך המבנה, בקדמתו.
- מומלץ לממש מיכלי אשפה מוטמנים ברחוב, שיחליפו את עגלות האשפה ברחובות.

- פילרים ימוקמו בתוך חלקה, על גבול החלקה, בניצב לחזית הרחוב, בפרטים מינימליסטיים תוך הטמעתם המירבית.
- שעון מים ושיבר ראשי ימוקמו בצד החלקה, בניצב לחזית הרחוב.

5.4.7 חומרי גמר

לחומרי הגמר של הבניין השפעה עזה על התחושה בסביבה העירונית שמייצר הנוף הבנוי.

- חומרי גמר של מבנים יתאימו לסגנונות חומרי הגמר המאפיינים את המרקם בשכונה, ברחוב או במתחם. בכרמל הצפוני ומורדותיו ייעשה שימוש בגמר טיח מחוספס על מופעיו ברחובות הצדדיים וברחובות הראשיים (יפה נוף / הנשיא / הציונות) אבן טבעית או אבן מלאכותית **בצורה מקצועית** ומושכלת תוך התייחסות לחיבורי פינות, שמירה על גובה נדבכים, פרטי משקופים ואופני סיתות.
- לא יבוצעו חיפויים בחומרי "דמוי" – חומרים אלה, כשמם, יוצרים תחושת זיוף שאינה הולמת את הנוף הבנוי החיפאי.
- לא יבוצעו חיפויים בצבעוניות בגווני עזים, הנוגדים את האופי החיפאי, אלא בפלטת גווני שתאפשר במחלקת השימור.
- פרטים יובאו לאישור מחלקת השימור, כולל בין היתר עיבודי טיח, פרטי אבן (פינות, מישקים, פתרונות משקופים).

5.4.8 מערך התנועה במבנים

בשכונות הכרמל ובכלל זה בכרמל הצפוני ובמורדותיו בפרט נפוצות טיפולוגיות הבניה של חדר מדרגות פנימי (או מספר חדרי מדרגות במבנים מאורכים) לצד בניה בשתיים-שלוש קומות בה משולבים מהלכי מדרגות חיצוניים פתוחים, היוצרים לצד עניין אדריכלי בקווים האורתוגונליים הנקיים של הבניה גם חיבור ייחודי בין פנים וחוץ.

5.4.9 שימור מאפיינים אדריכליים בתוספות ובבנייה חדשה

בכרמל הצפוני ומורדותיו פסיפס אדריכלי עשיר המשקף את המגוון האנושי והתרבותי של המרחב בעשורים הראשונים להקמתו, בתפר שבין הכרמל היהודי לכרמל ולמדרגות ההר הנוצריות. בשטח הסקר דוגמאות בודדות לבניה מהתקופה הטמפלרית, בתי ליוואן המייצגים את הבניה הפלסטינית ובניה אקלקטית (העיר היתה אחד ממוקדי התפתחות הסגנון האקלקטי בארץ בשלהי התקופה העותומנית ועד לעשור הראשון למנדט הבריטי, ובה פעל האדריכל אלכסנדר ברוולד – ששלושה מבנים בתכנונו השתמרו בשטח הסקר).

לצד דוגמאות בודדות מהסגנונות האמורים – קיימת בכרמל הצפוני מאסה משמעותית של בניה בסגנון הבינלאומי במופע הרגיל ובמופע המקומי שלו, שיחד עם מאות מבנים ברכס ובשכונות, גם במופע המנדטורי, מצטברת לאחד הריכוזים הריכוזים המשמעותיים והמגוונים של בניה בסגנון בעולם.

ריכוז משמעותי נוסף הוא אדריכלות מודרניסטית ואף מספר דוגמאות לברוטליזם, במופע הייחודי של גמר אבן שהוכתב בתקנות הבניה.

רשימת השימור הגדלה כוללת מבנים ספציפיים לשימור הבנויים בסגנון זה. בנוסף, קיים צורך אקוטי בשימור המאפיינים של הסגנון הבינלאומי ושל הסגנון המודרניסטי במבנים לשימור המאפשרים תוספות, וכן בבנייה חדשה ברחוב/מתחם/שכונה המתאפיינים בבנייה בסגנון זה על מופעיו.

פרופורציות

אחד המאפיינים המשמעותיים של בניינים בסגנון הבינלאומי הוא פרופורציות רוחביות. הדבר בא לידי ביטוי הן באלמנטים אופקיים כגון מרפסות, קרניים ארוכים וחלונות סרט, והן בממדי חזית הבניין עצמה, בה רוחב המבנה בדרך כלל גדול מגובהו. הדבר יוצר אתגר משמעותי כאשר ניתן להוסיף קומות למבנה.

תוספות לביניים בסגנון הבינלאומי והמודרני יעשו באופן שישמר את הפרופורציות המקוריות בחזית המבנה. בין אם על ידי הוספת קומות בנסיגה, או קומות בחומרים מסוג שונה. כל מקרה ייבחן לגופו במחלקה לשימור מבנים ואתרים, ויובא לוועדת שימור בעת הצורך.

חומרי גמר

הסגנון הבינלאומי מאופיין בחומרי גמר טיח על סוגיו. כמו כן באזורי התפר בין השכונות הערביות ליהודיות – בכללם הכרמל הצפוני – מתקיים הסגנון הייחודי המשלב מאפיינים של סגנון בינלאומי באלמנטים ממסורת הבנייה הערבית דוגמת חיפוי אבן בסיתות בגס, פעמים רבות בשילוב פרטי אבן בעיבוד מעודן במשקופי פתחים ובכרכובים.

הסגנון המודרני והברוטליסטי נשענים על רעיון 'אמת החומר' ובהתאם בולט בו השימוש בבטון חשוף באופני יציקה שונים, במרחב הנסקר בשילוב משטחי אבן טבעית תולדה של הוראות הבניה הייחודיות לרחובות המרכזיים בשכונה.

חומרי הגמר במבנים חדשים במרקמים היסטוריים ובמבנים קיימים יתאימו לחומרי הגמר, המליטה והעיבודים ולטכנולוגיות הבניה המאפיינות מבנים ותיקים בסביבה המיידית של המבנה. חומרי הגמר יובאו לאישור מחלקת השימור.

אלמנטים בחזיתות

הסגנון הבינלאומי מתאפיין בפרטים עיצוביים מובחנים וצנועים בחזיתות:

- אלמנטים רוחביים כגון צוקל, קרניים ומרפסות, פרזול מעקות ממתכת המדגיש את הרוחביות.
- אלמנט אנכי מובחן, בדרך כלל חדר המדרגות המלווה בחלון זכוכית אנכי רציף וארוך ("חלון תרמומטר") או סדרת חלונות בודדים במנח היוצר מופע אנכי. פעמים רבות האלמנט האנכי מובחן גם במישור שונה ממישור החזית (שקוע בה או בולט מפניה) או בגובה שונה (לרוב מעל פני החזית, באופן המאפשר יציאה לגג).
- שימוש מושכל באלמנטים מעוגלים במרפסות ובחזית מעוגלת במקרה שהבניין בנוי בפינה או בקרן רחובות. הסגנון המודרני והברוטליסטי מתאפיין בפרטים עיצוביים מובחנים וצנועים בחזיתות:
- חלוקת המאסה לרצועות הנגזרות מרוחב הפתחים תוך שכפול האלמנטים לגובה הקומות, לעתים תוך סימטריה ולעתים תוך שמירה על מקצב אך ללא סימטריה בחיפוי.
- בדומה לסגנון הבינלאומי – שימוש באלמנטים רוחביים כגון צוקל קרניים ומרפסות, פרזול מעקות ממתכת המדגיש את הרוחביות.
- שימוש מצומצם באלמנטים מעוגלים, בקומות עמודים, אלמנטי ניקוז ומאחזי יד.

גגות

הבניה בכרמל הצפוני מתאפיינת בגגות שטוחים למעט מבנים נקודתיים בבניה הטמפלרית (התשבי 130, הנשיא 103), בתי הנחושת, שיכון הצנובר ומבנים בודדים.

במורדות הכרמל הצפוני חייבו תקנות עיריית חיפה הישראלית גגות משופעים וגגות רעפים, כך שמלבד מבנים שטוחי גגות שהושלמו בתקופה המנדטורית – מתאפיין המורד במראה ייחודי של גגות משופעים, בעיקר גגות רעפים אך גם שימוש נקודתי בחומרים אחרים לקירוי.

גושניות ומישורי חזית

בניינים בסגנון הבינלאומי מתאפיינים פעמים רבות בחזית המורכבת ממספר מישורים, או בביטוי דומיננטי יותר – בשניים-שלושה גושים מובחנים. עקרון עיצובי זה מוסיף ייחוד ועניין רב למראה המבנה, והופך את החווייה העירונית בקרבתו לעשירה יותר.

בתקופת המדינה נבנו במרחב הנסקר וילות פרטיות, בתי דירות (לרוב תיבות שלמות שלעיתים נגרעו מהן מרפסות בנויות) ושיכונים המתאפיינים מרביתם משכפול יחידה בסיסית העשויה כתיבה ממנה חורג גרם מדרגות בשכפול, בטור או בהסטה, (בשיכון 'רסקו' נבנו גם בתי דירות בהם 'פורקו' הפאות לרצועות באמצעות פרטי גמר, ואילו בשיכונים גב ים בתי דירות תיבתיים).

סימטריה וא-סימטריה

מבנים בסגנונות הנפוצים בשכונה – מהאקלקטי דרך הבינלאומי ועד לגלגולו המודרני והברוטליסטי עושים שימוש מושכל באלמנטי הסימטריה והא-סימטריה. בדרך כלל חזית המבנים תהיה סימטרית לחלוטין או א-סימטרית בצורה מובחנת. יישום עקרונות עיצוביים אלה מעניק עוצמה עיצובית משמעותית למבנים.

מיקצב

פעמים רבות מתקבל הסדר בבניינים בסגנון הבינלאומי ובסגנון המודרני על-ידי סדר ומיקצב ברורים, כמובן בהתאם לרעיון ה-Form follows function. התופעה בולטת במיוחד בחזיתות בתי המלון הגדולים דן כרמל ונוף ובמערכי השיכונים לאורך שדרות הנשיא (שיכון הצנובר, בתי יחזקאל נתניאל הנשיא 58-56) ובבלוקים דוגמת בתי רינו (הנשיא 43 / יפה נוף 32, הנשיא 40).

ממשק הבניה עם פני הקרקע

מרבית הבינוי במגרשים בשכונה בהם הפרשי הגובה משמעותיים נעשתה מעל קומת מסד חלקית (לאחסון או למגורים), כמובן בבניה הטמפלרית, בבתי הליוואן ובסגנון האקלקטי אך בשטח הנסקר גם בסגנון הבינלאומי (בשונה מבמרקם העירוני המישורי, בתל-אביב למשל). בטופוגרפיה התלולה ואף במגרשים מתונים יחסית בכרמל הצפוני ובכלל במופע המקומי של הסגנון הבינלאומי, נדירות קומות העמודים והבניה מתאפיינת בתכסית מלאה ובמסד חלקי. דווקא בסגנון המודרני והברוטליסטי בשכונה נעשה שימוש בקומות עמודים, למשל בשיכון לעולה (קומות עמודים חלקיות תוך חסכון בעלות הבניה) ובקומפלקס הנשיא 93-93א (שם פולס הפרש הגבהים במגרש באמצעות קומת חניה, ואילו כל הבינוי בבית הדירות נערך על קומת עמודים מלאה).

5.5 הנחיות כלליות לכרמל הצפוני ומורדותיו

5.5.1 שטחים ציבוריים

- המשך פיתוח המרחב הציבורי האופייני לטופוגרפיה ההררית במהלכי המדרגות, תוך נאמנות לחומרי הבניה המקוריים, לשיטות הבניה המקוריות ולעיצוב המינימליסטי והצנוע שלהם.
- שמירה וחיזוק פינות הרחוב ה'נגזרות' מרשת הדרכים המותאמת לטופוגרפיה. שימור פינות הרחוב המתאפיינת בשילוב גדרות וטראסות אבן טבעית, צמחיה מגוונת הכוללת עצי צל ושיחים ופינות ישיבה.
- שימור ועיבוי הצמחיה ואלמנטים היסטוריים בפיתוח השטח גם בפארקים הציבוריים דוגמת גן האם, גן החיות גן הפסלים.
- שמירה על צמחיה קיימת כערך עליון גם בפיתוח דרכים וחניות, כולל מפלס קרקע טבעי ושטחי חלחול, חיזוק וטיפול. עיבוי וחידוש הנטיעות במיקטעים קיימים ובמיקטעים שהופרו בעצים אופייניים מרובי צל (עצי אורן, ברוש, חרוב, תות, אלון).

5.5.2 מגרשים פרטיים

- פיתוח המגרשים הפרטיים בכרמל הצפוני תוך שמירת מאפייני הפיתוח והסביבה המקוריים של השכונה: שמירה על רצועת ירק רחבה דיה לאישור מחלקת השימור / מחלקת הנטיעות לגדילת עצים בוגרים רחבי צמרות ונותני צל בקדמת המגרשים ובשוליהם הצדיים, בדגש על עצי אורן הסלע בשילוב עצי אלון ואלה ועצי פרי אופייניים (חרוב, תאנה, תות); נטיעות עצי ברוש בגבולות הצדדיים של המגרשים.
- שמירה על מערכת שבילי האורך בדפנות המגרשים, כמערכת נגישה לשימוש כלל הציבור בכרמל הצפוני.
- שמירה על חתכי הרחוב האופייניים לטופוגרפיה, כולל טראסות וגדרות נמוכות (משולבות בצמחיה) בגדה הגבוהה מהרחוב, וטופוגרפיה מדורגת בגדה הנמוכה מהרחוב, כולל גדר נמוכה משולבת גדר ירק לרחוב.
- שמירה על פיתוח המגרשים במורדות הכרמל הצפוני בדגש על עצי זית.
- חידוש וטיפול במערכת הטרסות במורד הכרמל הצפוני, בדגש על טראסות האבן ההיסטוריות בבניה יבשה.

5.5.3 עיצוב בניינים

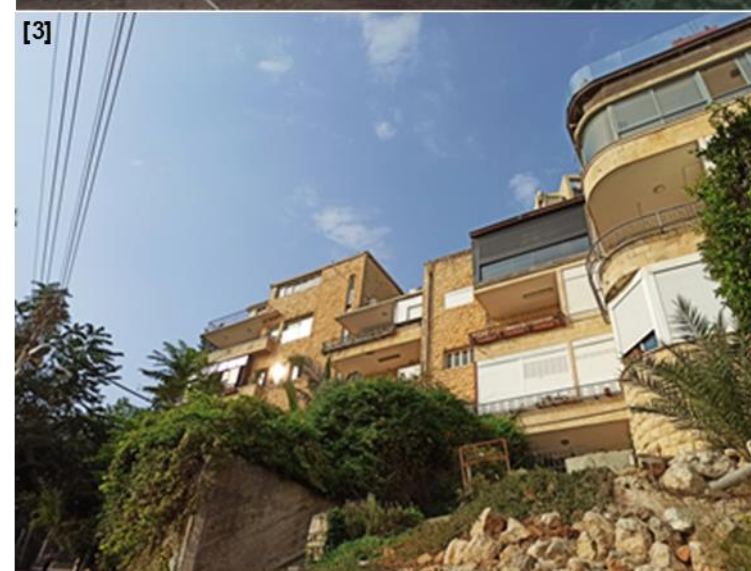
- שפה עיצובית צנועה אופיינית לסגנון בינלאומי / בינלאומי מאוחר / מודרניסטי / ברוטליסטי.
- בניה בנפחים שלמים, או פירוק המאסה לנפחים בודדים תוך חזרה על אלמנטים, פרופורציה.
- ברחובות העורפיים –גמר טיח, ללא חיפויים מתועשים, ללא גווני אפור/שחור/חום כהה.
- ברחובות הראשיים הנשיא / יפה נוף / הציונות - גמר אבן או חיפוי אבן מלאכותית **בצורה מקצועית** ומושכלת תוך התייחסות לחיבורי פינות, שמירה על גובה נדבכים, פרטי משקופים ואופני סיתות.
- גדרות וטראסות בחזית הבניין בגמר אבן לקט / טיח כמקובל בשכונה, ללא חיפויים.
- גגות שטוחים למעט המורד הצפוני.
- כניסה לחניה ברוחב מינימלי.
- לא יתאפשרו מקומות חנייה גלויים וחשופים בחזית המגרש, אלא עם רצועת ירק קדמית משמעותית כולל עצים רחבי צמרות, עומק שורשים ושטח חלחול מתאים עבורם.
- גובה בנייה עד חמש קומות מעל מפלס רחוב ואפשרות לקומה נוספת בנסיגה. אם המבנה נמצא על חלקה בעלת שתי חזיתות – לרחוב נמוך טופוגרפית ולרחוב גבוה טופוגרפית, גובה הבניין יימדד מהרחוב הנמוך.

- קרנות רחוב הפנויות מבינוי ומכילות צמחייה הוגדרו לשימור מפאת הנצפות המשמעותית שלהן ותרומתן למרקם השכונתי, וכך גם נתיבי מדרגות.
- בבניינים הסמוכים לקרנות רחוב ולנתיבי מדרגות תינתן תשומת לב יתרה לנפחי בנייה לאור נצפותם והשפעתם על המרקם בשכונה.

5.5.4 דוגמאות 'עשה' בבינוי ובפיתוח המגרשים

נפחי הבניה

- תיבה בנויה 'מופרעת' על-ידי חדרי מדרגות במיקצב קבוע (בבתי תאופיק רינו ברחוב התשבי 66 ושדרות הנשיא 40, אדר' חיים הארי, 1937-1938 [1]).
- פירוק המאסה לנפחים זהים בשיכוני שנות ה-50 (שיכון עבור יחזקאל נתניאל, אדר' מקס לב, הנשיא 54-הנשיא 56, 1950 [2]).
- בנייה א-סימטרית וגושניות היוצרת עניין בחזית – מספר גושים שאינם במישור אחד (יפה נוף 97, אדריכל עלום, 1938 [3]).





חומרי גמר

- עד תקופת המנדט נעשה שימוש בחומר או שניים לגמר, בעיקר במשקופים ובפינות – למשל אבן + טיח (בבית שניידר – הינרצי בשדרות הנשיא 103 [1]) או אבן בשני אופני עיבוד בבתי הליוואן (יפה נוף 56 בית סובחי אפנדי עווידה Subhe effindi Aweida [2]) ובבניה בסגנון הבינלאומי המקומי.
- בבניה המודרנית נמשך השימוש בחומר גמר או שניים – למשל שני אופני סיתות של אבן (יפה נוף 28, ד"ר אינג' מסלובטי 1958) [3] או טיח מחוספס בשני אופני יישום בחזית מבנה היוצר תבנית חזית צנועה אך מעוררת עניין (התשבי 79, אדריכל דב ישראלי 1966) [4].
- עושר חומרי בשילוב טיח מחוספס, בטון חשוף, בטון מחורץ, פריקסט, חיפוי אבן טבעית (שיכון רסקו, הנשיא 60, הנשיא 62, 62א, 62ב, 1961 [5,6]).
- אבן מלאכותית בשילוב בטון מחורץ וטיח מחורץ (בתי דב רימר, אדר' שמואל רוזוב, הנשיא 42-44, 1959 [7,8]).

חנייה

- חניה מרחפת על עמודים וטיפוח המסד בגינון מוקפד, שמסווה אותה (במשעול מורדות הצלבנים [9]).
- מרפסת נופית ציבורית מקרה חניה פרטית (במגרש ברחוב יפה נוף 39 [10]).
- חניה במפלס הרחוב, מוטמעת בקיר התמך וסגורה בתריסים בהם משולבים חלונות מזויפים, שיוצרים אשליית רחוב ולא חניה (הצלבנים 18-20 [11]).

5.5.5 דוגמאות 'אל תעשה' בבינוי ובפיתוח המגרשים

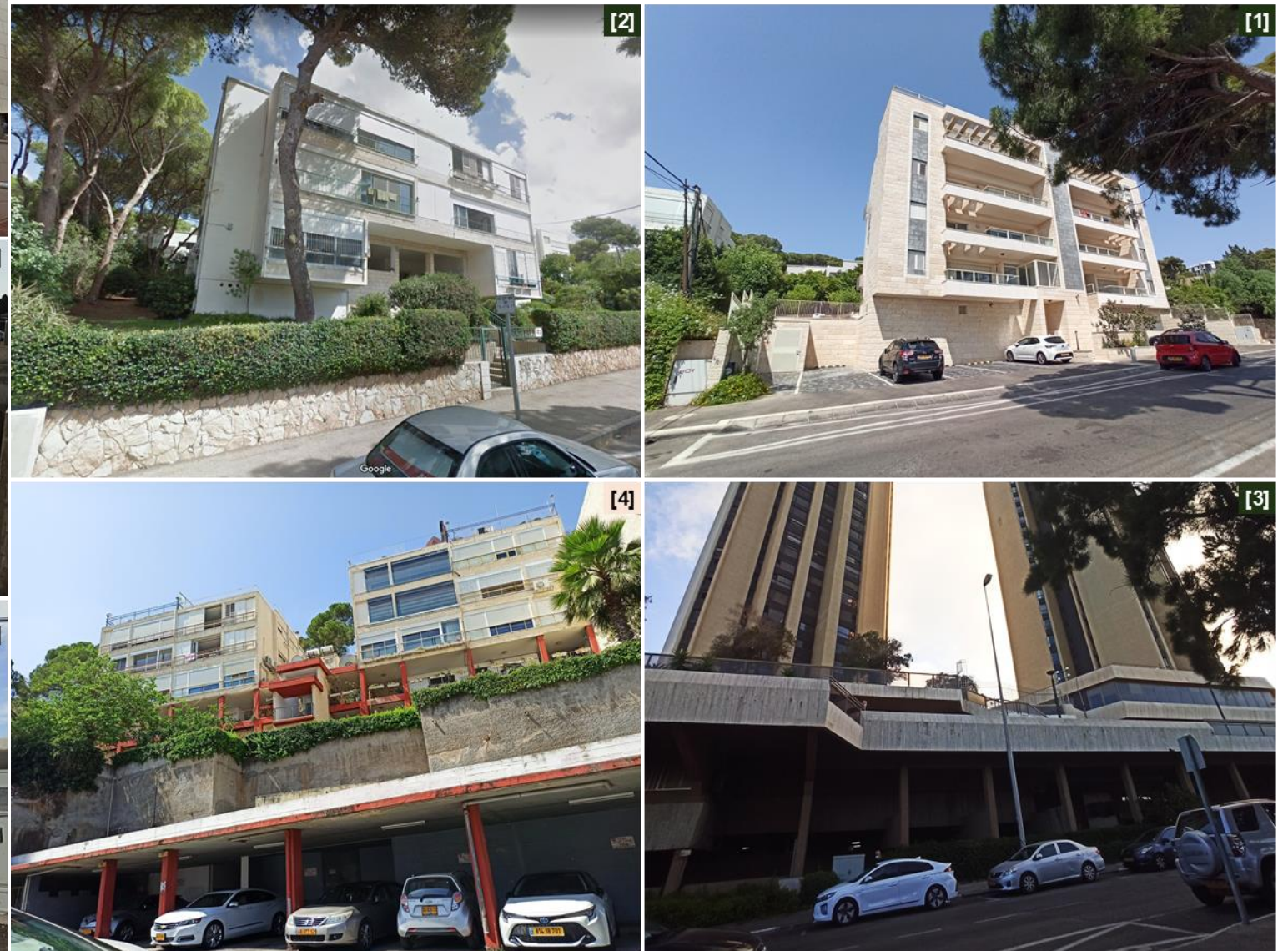
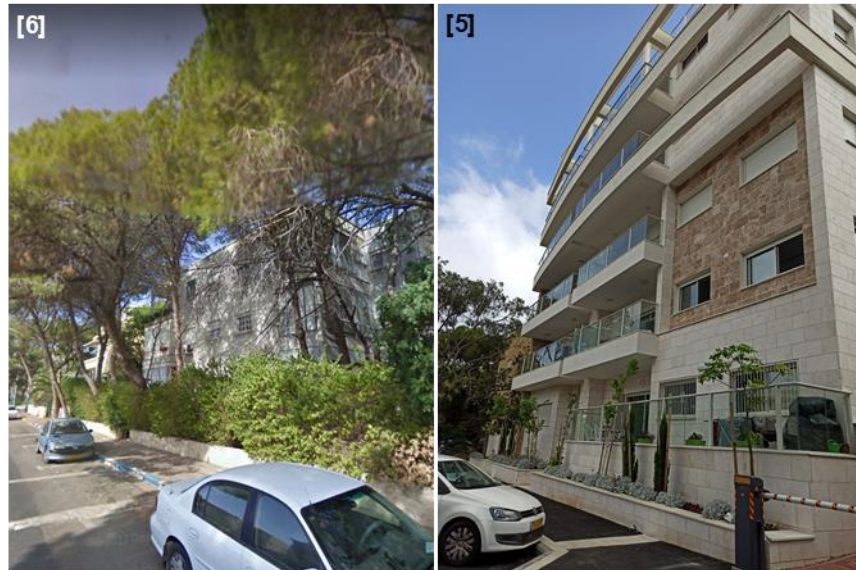
חזית חנייה

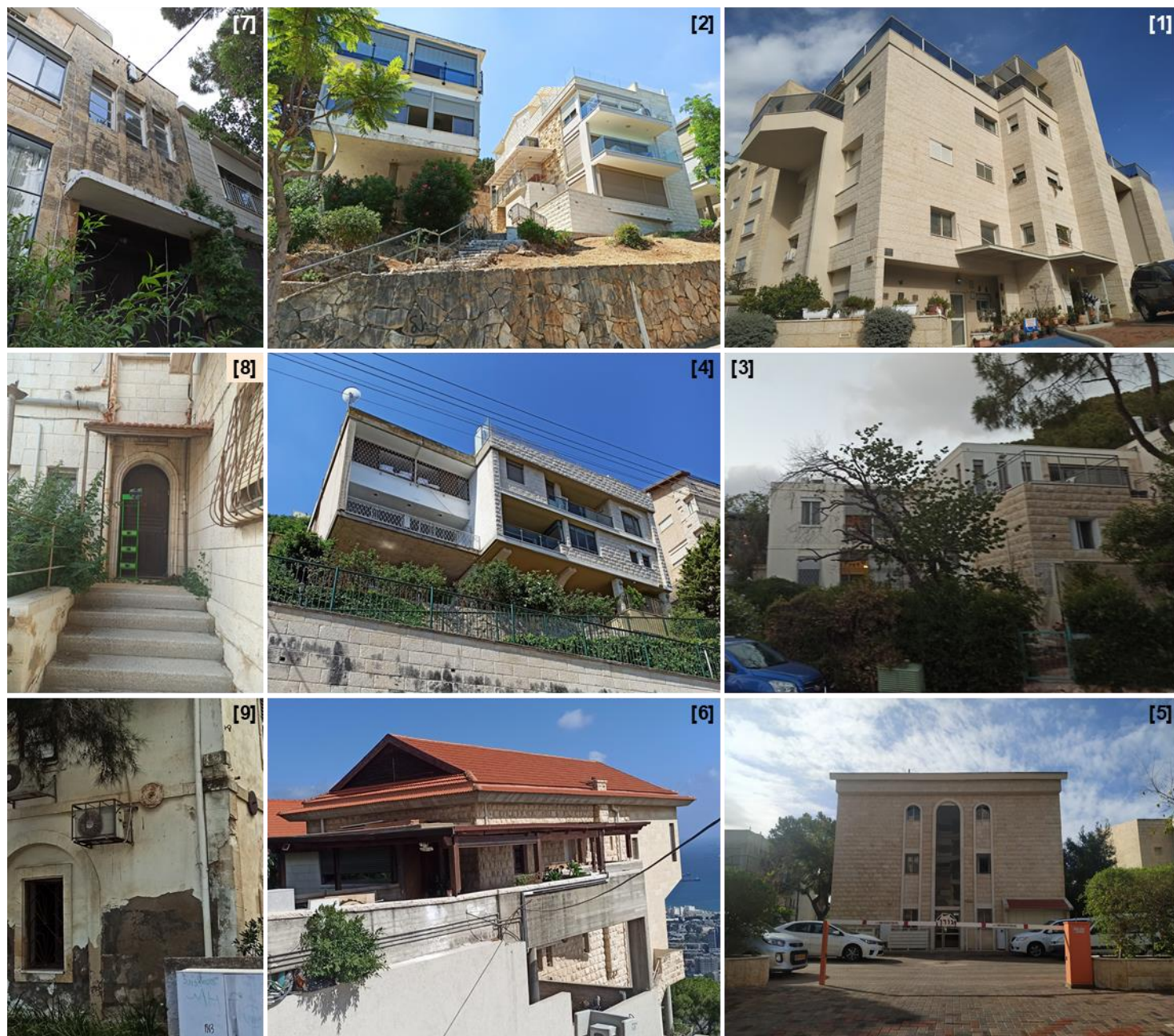
- חניה חזיתית לכל רוחב המגרש. נוסף על שינוי נוף התרבות הופכת את כל המדרכה לזירת חניה חשופה לשמש הקופחת ומחלישה את ההליכתיות שמאפינת אזור זה. התשבי 91 (המצב עם השלמת המבנה ונטיעות צעירות [1] מול המצב המקורי בצילום Google Street View בשנת 2011 [2]).
- חניה קדמית מקורה ללא פיתוח נופי, שמרחיקה את הרחוב העלי ומחדדת את הרחוב הראשי כמיסעה (הצלבנים 32-34 [3]).
- קומת חניה חשופה למעט אדניות בצמחיה דלילה, 'פוצעת' את המירקם ההיסטורי ומצריכה שיקום (בחזית הצפונית של מרכז פנורמה [4]).

צמחיה במגרש

- בניה בקו המגרש וחלוקת המרווח הקדמי לרצועה פרטית מוגבהת בשילוב רצועה צרה של ערוגות רחוב. פיתוח השטח החדש מחולל שינוי נוף התרבות ורוח המקום מחורשה של עצים גדולים (אורך הסלע) ותחתיהם מסך עצים נמוכים כקליסטמון ואָדר סורי ובינוניים דוגמת כרבל לביד וקופניזפסיס במקרה של התשבי 111 (המצב עם השלמת

- המבנה ונטיעות צעירות בשנת 2020 [5] מול המצב המקורי בצילום Google Street View בשנת 2011 [6].
 - ריבוד 100% הטראסה הנצפית מהרחוב ביציקת בטון באופן המשמיד את אופי המקום ויוצר שממת בטון ומלט, נעדרת האופי הירוק של המקום (הצלבנים 7 [7]).
 - סדרת מפרצי חניה מרחפים לעומק המגרש, מרחיבה את הדרך הנתפסת, ללא עץ לרפואה לא במפלס הרחוב ולא בכיוון המגרש (התשבי 94 [8]).
- פיתוח שטח, פרטי בנין**
- פירזול חריג בממדיו ובצורתו, המתחרה בנוף ובפיתוח הצנוע והמאופק המאפיין את הסביבה ההיסטורית (יפה נוף 33 [9]).





חזית חנייה, פרופורציות, ממדי מבנה ואלמנטים

- פירוק המאסה לריבוי מישורים, נפחים ואלמנטים (כולל מרפסת זיזית קטומה), גג דו-שיפועי לא פרופורציונלי לממדי המבנה, ללא סדר ברור תזזיתי ואינו תואם את הסדר והשכפול האופייניים לבנייה במירקם ההיסטורי. עיצוב הבניין אינו מתייחס לפינת הרחוב. התחושה מועצמת בשל מיקום המבנה במעלה הרחוב ובקרב רחובות. ללא צמחיה משמעותית (וכמעט ללא צמחיה כלל), חזית החניון מייצרת סיטואציה השוברת את האופי הירוק של השכונה. במגרש התקבל 'מרבד' חניה מרוצף אריחים משתלבים, זרים לרוח המקום ולנוף ההיסטורי, בצורה ובגוון, היוצרים עומס וזואלי ואינם מאפשרים חילחול (הנשיא 114 במבט מרחוב התשבי [1]).

חיפוי ומאפייני אלמנטים

- תוספות ספורדיות המייצרות זוויות לא ברורות בחזית, בתוספת חיפוי אבן תעשייתי, תוך הדבקת הפינות (במקום פתרונות גרוג או אבני פינה למשל) וזאת על מבנה שהצטיין בחיפוי אבן לקט טבעית בסדר ובפרופורציות מובהקים (הציונות 113 [2]).
- חיפוי אבן אינו תואם את אופי הבינוי המקורי המתאפיין בגמר טיח או את אופי הרחוב המקורי (שיכון ועד הר הכרמל, התשבי'67, 67א, 69א, 69א, 71 [3]).
- חיפוי אבן, חלוקה ספורדית ולא ברורה ושילוב אלמנטים קשורים במבנה ברוטליסטי בעל מאפיינים אורתוגונליים מובהקים (הציונות 22 [4]).

חיפוי ומאפייני אלמנטים

- בניה בסגנון פוסט-מודרניסטי, התשבי 120 [5]. גמר המבנה בחיפוי אבן שאינו מאפיין את הבינוי ברחוב. סגנון החלון האנכי אינו אופייני לסגנון בינלאומי בשל הפרופורציות שלו והקשת, ומאידך גיסא אינו דומה לבניה הטמפלרית, ודאי שלא למודרניזם ולברוטליזם. לצד הבינוי גם חזית חניה, ללא צמחיה לרחוב.

תוספות והרחבות

- הרחבת מבנה היסטורי יפהיפה משנות ה-30, תוך חיסול החזית לנוף והתקנת גג רעפים מצועצע וזר לסגנון הבינלאומי המקומי. כחטא על פשע הותקנה פרגולה מאסיבית המסתירה את החזית לרחוב. ובדופן המגרש מעקה בטון חשוף מוזנח, עליו מגובבת צנרת (יפה נוף 29 [6]).
- חיפוי אבן על מבנה היסטורי בסגנון בינלאומי מקומי (התשבי 113, אדריכל יוסף קלרויין, 1938 [7]). לכאורה אבן היא חלק משמעותי מזרם הסגנון במבנה, אך למעשה תחת טיפול באבן הקיימת ושמירה על אחידות החזית – הודבק חיפוי באופן רשלני החושף כי מדובר בפסאדה ולא בחומר ובמהות המבנה, נערך שינוי בפרופורציות הפתחים בחזית והודבק תריס.
- תוספת גגונים למבנה אבן, סורגים בולטים, צנרות וכבילה במקומות נצפים (הנשיא 95, בית קוורטין [8]).

הזנחה או טיפול לא נכון באבן בפיתוח השטח

- טיפול באבן באמצעות בטון במקום חומר מליטה מתאים כימית לאבן, לצד הזנחת האבן עד להתפוררותה (הנשיא 103, בית שניידר - הינרצי במיסיון הכרמל [9]).

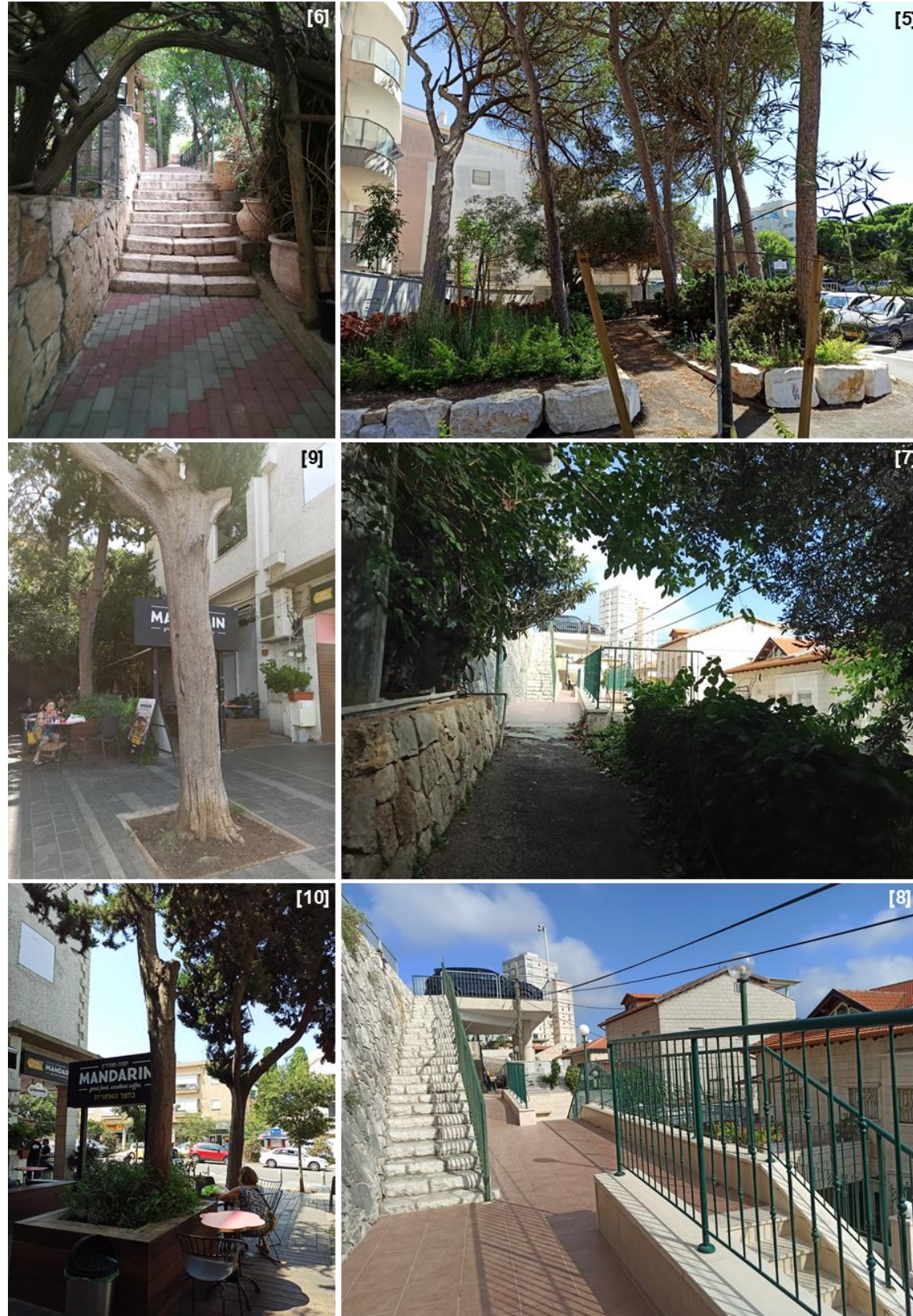
5.5.6 דוגמאות 'עשה' במרחב הציבורי

- שמירה על גובה הקרקע לטובת שמירה על שורשי עצים, גם במחיר של דירוג המדרכה למפלסים, כפי שנעשה ברחובות שונים בעיר, למשל ברחוב סוכות (צילום [1]: אדריכלית עינת מנדלסון).
- פיתוח פינות ישיבה באופן המשתלב בצמחיה הקיימת ותוך התייחסות לגובה השורשים, למשל בכיכר חורשה בגדה הצפונית של שדרות הנשיא – ספסלים בנויים [2] לא סביב עצים קיימים, אלא בנטיעות חדשות ותוך התייחסות לרוחב ולעומק השורשים המתאפשר בחלל הפנים של הספסל.
- שמירה על עצי המדרכות, גם במחיר מקומות חניה (כמו במדרכה מעל משעול יפה נוף 89-91 [3])
- ריצוף באבן (למשל ברצועה הציבורית לאורך שדרות הנשיא [4]) / אספלט.
- חידוש נטיעות לטובת שימור נוף התרבות בכרמל הצפוני [5].



5.5.7 דוגמאות 'אל תעשה' במרחב הציבורי

- פיתוח שטח גולמני במסלעה של אבנים מאסיביות, זר לחומרי הגלם, לסדר ולתכנון, לעדינות ולקנה המידה של נוף התרבות על כל רבדיו. (ברצועה הציבורית בגדה הצפונית של שדרות הנשיא, בקדמת הבניה החדשה הנשיא 63-65 [5]).
- ריצוף באבנים משתלבות / גרנוליט זרים לרוח המקום, למשל ברצועה הציבורית במדרגות עין גדי [6].
- שממת בטון ומלט, מרוצפת כולה ללא נטיעות – במערב השפ"פ במעלות הצלבנים [8], בולטת לרעה ביחס לכלל השפ"פ, כולל המקטע הצמוד [7].
- בניית ספסלים-אדניות סביב גזעי עצים קיימים. מילוי החלל הפנימי באדמה לגובה עשרות סנטימטרים (כ-60-70 ס"מ) עלול לפגוע בטווח ארוך בעצים מחוץ לשטח הסקר, גם אם הספסלים אסתטיים ותורמים לעירוניות (מחוץ לשטח הסקר במרכז הכרמל בתווך בין הנשיא 127 לנשיא 129, עץ במצבו הטבעי ועץ מוקף ספסל [9,10]).



5.6 הנחיות למתחמים לשימור בכרמל הצפוני ומורדותיו

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
(A) רחוב דה וינצ'י	תיאור כללי: משעול צר הבנוי בדופן שמורת הטבע בואדי לוטם, במפגש ייחודי בין טבע לבינוי מרהיב. לפי תכניות היסטוריות נועד רחוב זה להמשיך עד לגן האם באזור מרכז הכרמל, אולם נותר כרחוב ללא מוצא לכלי רכב, שבקצהו שביל טיולים. פיתוח השטח נשען על הצומח והבנוי במגרשים הפרטיים, בדגש על עצי אורן הסלע. הבניה בקווי הבנין מאפשרת מבטים אופייניים אל ואדי לוטם ואל הכרמל המערבי שבגדה הדרומית שלו. ערך מרקמי אורבני: רחוב הנגזר מתוואי הטופוגרפיה של הכרמל הצפוני, חלק ממערך הרחובות המקבילים יפה נוף / הנשיא / התשבי. ייחודו בהיותו רחוב ללא מוצא לכלי רכב, שבקצהו המזרחי המשך לשביל טיולים לשמורת הטבע בואדי לוטם. חתך הרחוב מתאפיין בטופוגרפיה תלולה, שנפתרה בקירות תמך בגדה הצפונית, הגבוהה מהרחוב, ובגדרות למגרשים בגדה הדרומית הנמוכה מהרחוב, כולם בגמר אבן בעיבודים שונים ובשילוב גדרות חיות. הבניה בגדה הדרומית כוללת בתי דירות, שהגישה אליהם דרך שביל מדרגות אל חדרי מדרגות משותפים וכן בנין גשר משנות ה-50 בו הגישה ישירה מהרחוב (מעונות אורן, דה וינצ'י 10). העמדת הבינוי האופיינית לכרמל הצפוני נגזרה מקווי האורך של המגרשים. המרווחים בין הבתים מותירים מגוון מבטים לואדי לוטם ואל הכרמל המערבי שמעברו. בתווך שבין הבתים לרחוב צמחיה ותיקה המצלה על הרחוב. לרחוב ייחוד בהיותו רחוב משולב, שבצפנו מדרכה צרה (ברוחב כחצי מטר) ובדרומו מדרכה תקנית רק בחלק המערבי והמרכזי, ואילו בקצהו המזרחי - אין כלל מדרכות, ועצי האורן נטועים בשטח הרחוב עצמו. על האיכויות הנופיות מוסיף המגוון האדריכלי היוצר ענין. נופי וצומח: בשטחי המגרשים נטועים עצים היוצרים יחד את המכלול הנופי לשימור, בהם בולטים עצי אורן הסלע וכן עצי ברוש בגבול מגרש בית מס' 6, עצי אקליפטוס וזית בודדים. בקצה המזרחי של הרחוב שביל טיולים היורך אל ואדי לוטם. דופן הרחוב מורכבת מגדרות אבן ומטראסות אבן בסגנון טיליאני בשילוב גדרות חיות. השמירה על הבינוי בקווי הבינוי ההיסטוריים מאפשרת מבטים מגוונים אל ואדי לוטם ואל שכונת הכרמל המערבי בגדה הדרומית שלו. ערך אדריכלי: לאורך הרחוב בינוי היסטורי איכותי במגוון סגנונות רחב הכולל בניה איכותית בזרם המרכזי של הסגנון הבינלאומי והסגנון הבינלאומי המקומי באבן (פרי שיתוף פעולה בין המזמין הערבי-מוסלמי תאופיק רינו לאדריכל היהודי חיים הארי) בשנות ה-40-30, סגנון בינלאומי מאוחר ואדריכלות רומנטית בשנות ה-50, מודרניזם בשנות ה-50. גולת הכותרת ברחוב הוא בית הנחושת, דוגמא לאדריכלות מתועשת שהובאה לארץ כערכת הרכבה במסגרת הסכמי ההעברה בשנת 1933, ואשר לה ערך ברמה הלאומית ואף ברמה העולמית כחלק מתולדות הבניה המתועשת. ערך תרבותי היסטורי: ראשית התפתחות מרחב זה הודות לעולי גרמניה ולאוכלוסיה הערבית, והמשכו בתנופת השיכונים המאורגנים בעשורים הראשונים לישראל. ברחוב בנוי אחד משלושה בתי נחושת שנותרו בחיפה, דוגמא לאדריכלות מתועשת שיובאה לארץ על-ידי עולי גרמניה (דה וינצ'י 9 על-ידי זלמה שנפלד Selma Schoenfeldt) כערכת הרכבה במסגרת הסכמי	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - יועדה שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטוּיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בניה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה גדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	ההעברה בשנת 1933, ואשר לה ערך ברמה הלאומית ואף ברמה העולמית כחלק מתולדות הבניה המתועשת וכנדבך בתולדות יהדות גרמניה. בית מס' 4 נבנה עבור קטה וד"ר ולטר ווייגרט, (1883-1952) מותיקי הציונים בגרמניה ובעל ביח"ר בגרמניה, שאף השתתף בקונגרסים ציוניים אחדים, עלה ארצה בשנת 1933 וייסד מפעלים כימיים במפרץ חיפה. במשך תקופה התגורר בשכירות ברחוב ארנולד צווייג, סופר ומחזאי יהודי-גרמני יליד שלזיה 1887, בוגר האוניברסיטה בברלין שלחם בצבא הקיסר במלחה"ע הראשונה. בשנים 1942-1943 ערך שבועון בשם 'אוריינט', שהופעתו נפסקה לאחר התפוצצות בבית הדפוס בו נדפס. ב-1948 חזר לגרמניה והתיישב בברלין המזרחית. לצד עולי גרמניה, נבנו לכל אורך הרצועה שבין רחוב הצנובר בצפון לואדי בדרום שלושה בתי דירות בסגנון בינלאומי מקומי עבור תאופיק רינו הערבי-מוסלמי בתכנון האדריכל היהודי חיים הארי. בעשור הראשון לישראל הוקמו לאורך הרחוב שיכונים איכותיים עבור ועד הר הכרמל בגדה הצפונית לרחוב התשבי ומטעם 'מעונות אורן' עבור עולי דרום אפריקה בבית מס' 12 ובבית מס' 9 (אחד מתוך שלושה בתים זהים שתוכננו להיבנות עד לרחוב התשבי בצפון).	הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(B) שיכון ועד הר הכרמל (מבנן דרומי)	תיאור כללי: מקבץ בן ארבעה מבנים, שהוקם בשנת 1954 במגרש מעוין בין רחוב התשבי להמשך רחוב דה וינצ'י לתוך ואדי לוטם. תכנון המקבץ כחלק משיכון ועד הר הכרמל נמסר לנציג המשתכנים, האדריכל וחבר מועצת העיר ד"ר גדעון קמינקא. קמינקא תכנן יחידה בסיסית דו-קומתית המורכבת משתי דירות בתכנית זהה וגרם מדרגות חיצונית פרטי לדירה העליונה. את היחידות הבסיסיות ערך במבנים בני 3 יחידות ו-2 יחידות תוך הסטה במישור ובטופוגרפיה. השיכון בן 20 הדירות תוכנן בקווים מודרניים, בגגות שטוחים, בגמר טיח מחוספס ובמינימליזם צורני. בעשור השני של שנות ה-2000 נערכו שינויים מהותיים בבינוי, ללא האחדה ותוך פגיעה חמורה בצמחיה בצפון התווך על-ידי הדיירים עצמם. ערך מרקמי אורבני: פרט בסדרת שיכונים ייעודיים ושיכוני המגזר הפרטי, שנפרשה בכרמל הצפוני ובכרמל הצרפתי בהמשכו בשני העשורים הראשונים לישראל. השיכונים מבוססים על בינוי חזרתי בקווים הנקיים של הסגנון המודרני. השיכון משתלב במרקם הכרמל הצפוני בטיפולוגיה, בפרטים ובחומרי הגמר של הבינוי ופיתוח השטח, במרחב הפתוח של השיכון ללא גידור פנימי ובנוף חורשת אורן הסלע המאפיינת את השכונה. בתווך שבין המבנים וממזרח למבנן המזרחי שבילי אורך, שהינם חלק ממערכת התנועה להולכי רגל בכרמל הצפוני. נופי וצומח: בתווך שבין ארבעת המבנים ניטעה חורשת עצי אורן הסלע וצמחיה ארצישראלית, שבילים מתעקלים ורחבות כניסה פרטיות לדירות מאבן טבעית, תוך יצירת זהות ייחודית נבדלת לכל כניסה וכניסה על רקע המערך החזרתי. בגבול המגרש לרחוב התשבי הותקנה גדר נמוכה בגמר אבן בסגנון טיליאני היודרת כקיר תמך למפלס הקרקע, במקור בשילוב גדר חיה. הבינוי נעטף בחורשה בה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע, הן ברצועות הצרות בעורף המבנים והן בתווך הרחב בין המבנים. בעשור השני של שנות ה-2000 נערכו שינויים מהותיים בבינוי, בדגש על המבנן הצפון-מזרחי, תוך גדיעת החורש ופגיעה חמורה ולא מובנת בצמחיה בצפון התווך. בקדמת המגרש לרחוב התשבי הוסדר מפרץ חניה ללא מיסוך בצמחיה. ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי המושתת על חזרתיות מפרטי הבנין (שבכות, שמרביתן הוחלפו בחלונות) דרך שכפול היחידות כפרקים במבנן ועד לחזרה על המבנים. הבינוי נערך בתכסית מסור, בהסטה של היחידות היוצרת עניין ומרככת את מופע הבינוי. לכל יחידה נקבעה כניסה נפרדת לנישה שקועה בדופן	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	צדדית, דרך רחבת כניסה פרטית לדירה התחתונה וגרם מדרגות קווי (ללא פודסט) לקומה העליונה. גמר המבנה בטיח מחוספס. במבנן הצפון-מזרחי נערכו שינויים מהותיים ללא האחדה ובהכנסת אלמנט גלילי זר לכדי רעש, המועצם עקב כריתת החורשה בתווך בין המבנים מטעמים לא ברורים. ערך תרבותי היסטורי: בראשית שנות ה-50 יזם ועד הר הכרמל הקמת שיכון בן מספר מבנים. העבודות נמסרו לשלושה משרדים: מנספלד-גתאי, שקבלו מגרש טרפזי לרוחב הגדה הצפונית של רחוב התשב'י, ותכננו מבנן דו-קומתי בן חמישה מפרקים ובו 10 דירות. שמואל רוזוב שהופקד על המשך רצועת האורך מצפון-מזרח למבנן הראשון ומדרום לשדרות הנשיא, שם תכנן שלושה מבנים דו-קומתיים זהים, כל אחד בשני מפרקים הכוללים 4 דירות (12 דירות נוספות). הרצועה מדרום לרחוב התשב'י ומצפון לרחוב דה וינצ'י (שלא נסלל) נמסרה לתכנון ד"ר אינג' גדעון קמינקא, חבר מועצת העיר ונציג אגודת התושבים שאף התגורר באחת מ-20 הדירות שתכנן בארבעה מבנים דו-קומתיים וביניהם רצועה מגוננת, שני המבנים הצפוניים בני שלושה מפרקים והשניים הדרומיים דו-מפרקיים. פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות (למעט גדרות חיות) או מחיצות ובחומרים בני קיימא, ככל הנראה בתכנון משרד מילר-בלום (שהופקדו לכל הפחות על המבנן בתכנון מנספלד-גתאי, וסביר שעל שלושת מרכיבי השיכון) השלטים את הבינוי והעיד על רוח התקופה. השיכון הינו מרכיב ברצף שיכונים איכותיים וצנועים בכרמל הצפוני וכן בכרמל הצרפתי, ביוזמה ציבורית, ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט) לצד שיכונים ביוזמה פרטית – כולם בתכנון אדריכלי ונופי המרכיב מרחב יוצא דופן.	הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(C) בתי דב רימר	תיאור כללי: שיכון מודרניסטי מראשית שנות ה-60, הכולל שלושה בתי מגורים, שנבנה במגרש טרפזי אורכי בטופוגרפיה מתונה בין שדרות הנשיא בצפון-מזרח לרחוב התשב'י בדרום-מערב. השיכון נבנה ביוזמה פרטית של השוק החופשי על-ידי הקבלן דב רימר, ככל הנראה בתכנון האדריכל שמואל רוזוב (תכניות מקוריות לא נמצאו בתיק הבנין, אולם לדברי דיירי הבית הקדמי – מדובר ברוזוב). בהתאם להנחיות העיריה המבנה הקדמי חופה אבן מלאכותית בשילוב עבודת טיח ובטון, בעוד שהבניינים העורפיים – השונים גם בטיפולוגיה ובמימדים – בגמר טיח. לאורך המגרש עובר שביל המשרת את בתי הדירות ואשר הינו חלק ממערכת שבילים החוצה את מגרשי האורך בכרמל הצפוני. ערך מרקמי אורבני: הבינוי במגרש האורכי נערך בהעמדה האופיינית לכרמל הצפוני, הנגזרת מקווי האורך של המגרשים ויוצרת שפה מקומית יחד עם הקוויות האורתוגונלית וחורשת עצי אורן הסלע. בדרום החלקה ובמגרשה נבנו שני בתי דירות זהים, תיבות תלת קומתיות סביב חדר מדרגות מרכזי כ"א. בצפון הוקם מבנה דו-קומתי בן שני מפרקים, בכניסות נפרדות לכל אחת מהיחידות מטרסט גישה או מגרם מדרגות פרטי חיצוני, טיפולוגיה אופיינית למקום (הכרמל הצפוני) ולתקופה (שנות ה-50-60). בשלושת הבתים נעשה שימוש בפרטי גמר דומים, היוצרים שפה ייחודית למתחם, בתוך שפה דומה של שיכוני העשורים הראשונים לישראל בכרמל הצפוני (ובהמשך בכרמל צרפתי): מסד שקוע; הבלטת	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשב'י / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים,

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	הקונסטרוקציה ברצועות האופקיות בבסיסי קומות ובכרכוב; טיח מחוספס, שילוב דומה אנכית חוזרת של בטון מחורץ בחזיתות הנצפות מהרחובות. נופי וצומח: בין הוראות ההיתר עלתה התייחסות לצמחיה הקיימת ("לשמור על העצים הקיימים, להשיג רשיון לעקירת עצים"), לדפנות המגרש לרחובות ("לבנות גדר אבן טבעית לאורך שני הרחובות בקווי הרחוב הנכונים לפי הוראות משרד מהנדס העיר ובהשגחתו") ולפיתוח השטח ("לסדר שביל גישה לכניסות לדירות ולחדרי מדרגות ולסדר טרסות גן לשביעות רצון משרד מהנדס העיר"). העמדת המבנים הותירה במעטפת ובתווך בין המבנים חורשה עשירה במגוון צומח, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא, ובה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע. השיכון כמו נעטף בצמרות הגבוהות מהבינוי. בגבול המגרש לרחוב התשבי ושדרות הנשיא נבנתה גדר אבן נמוכה בשילוב גדר חיה. מסד אבן הוקם גם כמרפסת כניסה לקומת הקרקע במפרק הצפון-מערבי של בית הדירות הקדמי (הנשיא 42). במערב החלקה נפרס שביל אורכי, ככל הנראה מאבן במקור ומהלך מדרגות עולה מרחוב התשבי, שהוחלף ביציקת גרנוליט בשילוב דוגמא גיאומטרית. ערך אדריכלי: הבינוי המודרניסטי בשיכון מתאפיין במילון צורות אורתוגונלי החל בנפחים התיבתיים, דרך הדגשה אופקית של הקונסטרוקציה ועד לפרטי בנין בהדגשה אנכית (טיח מחורץ, בטון מחורץ). שימוש נכון בחומרי גלם מינימליסטיים (בשילוב אבן מלאכותית לפי הנחיית העיריה) יצר עושר אדריכלי. עיקר מעטפות המבנים הדרומיים בטיח מחוספס, בהדגשה ייחודית של בטון מחורץ בחזיתות הנצפות מרחוב התשבי. דוגמא זהה של בטון מחורץ חוזרת בחזית הראשית של המבנה הצפוני לרוחב התשבי – בשילוב טיח מחורץ במסד וגמר אבן מלאכותית בחזיתות הצדיות (שמחברת בין המבנה הבודד לרצף הבינוי לאורך שדרות הנשיא). ערך תרבותי היסטורי: לשיכון (שטרם התבררה זהות מתכננו) ערך היסטורי כחלק מאוסף שיכונים משובחים שנבנו בחיפה בכלל ובכרמל הצפוני בפרט בעשורים הראשונים לישראל, כגון שיכון ועד הר הכרמל, שיכון רסקו ושיכון הצנובר. חיפוי האבן בשיכון הוא חלק מהנחיות מהנדס העיר חיפה, שמאחוריהן עמד ככל הנראה הרצון לייצר זהות ייחודית ומכובדת לרחוב הראשי של ציר הרכס בכרמל הצפוני.	עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן.
(ס) שיכון ועד הר הכרמל (מבן צפוני)	תיאור כללי: מקבץ בן שלושה מבנים, שהוקם בשנת 1954 במגרש מעוין בין רחוב התשבי להמשך רחוב דה וינצ'י לתוך ואדי לוטם. תכנון המקבץ כחלק משיכון ועד הר הכרמל נמסר לאדריכל שמואל רוזוב. רחוב תכנן יחידת מגורים בסיסית דו-קומתית משוקפת בהסטה, אותה שכפל שלוש פעמים, בשפה מודרניסטית תוך שילוב נגיעה רומנטית בפתחים. המבנים הועמדו בתכסית האופיינית לכרמל הצפוני, הנגזרת מקווי האורך של המגרשים. אמנם חלק מהיחידות הבסיסיות הורחבו, ללא קו אחיד, אולם הערך של המרקם עדיין קיים וברור, ואף חלק מהפרטים. ערך מרקמי אורבני: פרט בסדרת שיכונים ייעודיים ושיכוני המגזר הפרטי, שנפרשה בכרמל הצפוני ובכרמל הצרפתי בהמשכו בשני העשורים הראשונים לישראל. השיכונים מבוססים על בינוי חזרתי, הקווים הנקיים של הסגנון המודרני ופיתוח השטח – מוסיפים רובד לסביבה שהחלה להיבנות בשלהי האימפריה	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליויי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	העותמנית וביתר שאת בשנות השגשוג בתקופת המנדט הבריטי. השיכון משתלב במרקם הכרמל הצפוני בטיפולוגיה, בפרטים ובחומרי הגמר של הבינוי ופיתוח השטח, במרחב הפתוח של השיכון ללא גידור פנימי ובנוף חורשת אורן הסלע המאפיינת את השכונה. מערכת שבילי אורך משרתת את המגרש – במזרח שביל אבן אופייני למרחב ולתקופה; במערב שביל שנוצק מחדש גרנוליט. נופי וצומח: בתווך בין שלושת המבנים נטועה חורשה. בצדי המגרש שבילי אורך מאבן טבעית (השביל המערבי הוחלף ביציקת גרנוליט), אופייניים למרחב הכרמל הצפוני ומהווים חלק ממערכת שלמה של תנועת הולכי רגל בין רחוב יפה נוף לשדרות הנשיא ומשדרות הנשיא לרחוב התשבי (ואף לרחוב דה וינצ'י). בגבולות הצדיים של השיכון גדרות חיות. ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי המושתת על חזרתיות ומינימליזם החל בפרטי הבנין (שבכות אורתוגונליות, מדרגות יצוקות משולבות בבטון מסורק) דרך שיקוף היחידות בכל מבנה ועד לחזרה על המבנים. הבינוי נערך בתכסית מסור, בהסטה של היחידות היוצרת עניין ומרככת את מופע הבינוי. לכל יחידה נקבעה כניסה נפרדת לנישה שקועה בדופן צדדית, דרך רחבת כניסה פרטית לדירה התחתונה וגרם מדרגות קווי (ללא פודסט) לקומה העליונה. טביעת ידו של רוזב ניכרת בפתחים הקשוחים ליחידות העליונות (מעל הפתחים האורתוגונליים בקומות התחתונות). המבנה נשען על מסד בנסיגה כמעט בלתי מורגשת בגמר מסורק ומעליו הקומות בטיח חלק. במבנה הצפוני נוספה תוספת אורתוגונלית ליחידת המערבית בחזית הראשית לשדרות הנשיא, וגמר חיפוי אבן לדרישת העיריה (על אף שאין זו רוח השיכון הספציפי). ליחידה המזרחית נוספה תוספת כעורה, אך ורק מתוך קווי הבנין ותוך פגיעה בחצר הקדמית הנצפית מהרחוב הראשי (ותוספת אחורית לא ברורה בצורניותה). ממ"ד נוסף ליחידה המערבית במבנה המרכזי. ערך תרבותי היסטורי: בראשית שנות ה-50 יזם ועד הר הכרמל הקמת שיכון בן מספר מבנים. העבודות נמסרו לשלושה משרדים: מנספלד-גתאי, שקבלו מגרש טרפזי לרוחב הגדה הצפונית של רחוב התשבי, ותכננו מבן דו-קומתי בן חמישה מפרקים ובו 10 דירות. שמואל רוזב שהופקד על המשך רצועת האורך מצפון-מזרח למבנן הראשון ומדרום לשדרות הנשיא, שם תכנן שלושה מבנים דו-קומתיים זהים, כל אחד בשני מפרקים הכוללים 4 דירות (12 דירות נוספות). הרצועה מדרום לרחוב התשבי ומצפון לרחוב דה וינצ'י (שלא נסלל) נמסרה לתכנון ד"ר אינג' גדעון קמינקא, חבר מועצת העיר ונציג אגודת התושבים שאף התגורר באחת מ-20 הדירות שתכנן בארבעה מבנים דו-קומתיים וביניהם רצועה מגוננת, שני המבנים הצפוניים בני שלושה מפרקים והשניים הדרומיים דו-מפרקיים. פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות (למעט גדרות חיות) או מחיצות ובחומרים בני קיימא, ככל הנראה בתכנון משרד מילר-בלום (שהופקדו לכל הפחות על המבנן בתכנון מנספלד-גתאי, וסביר שעל שלושת מרכיבי השיכון) השלטים את הבינוי והעיד על רוח התקופה. השיכון הינו מרכיב ברצף שיכונים איכותיים וצנועים בכרמל הצפוני וכן בכרמל הצרפתי, ביוזמה ציבורית, ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט) לצד שיכונים ביוזמה פרטית – כולם בתכנון אדריכלי ונופי המרכיב מרחב יוצא דופן.	לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. בדגש על קרחת היער שנוצרה בתווך שבין המבנים בעקבות הרחבת המבנן הצפון-מזרחי. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פתרון מיגון ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר). תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות:

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן.
(E) רסקו	תיאור כללי: שיכון יוצא דופן באיכויותיו האדריכליות והסביבתיות, הכולל שלושה בתי מגורים, שנבנה בראשית שנות ה-60 במגרש טרפיזי פינתי בטופוגרפיה מתונה. הקומפלקס תוכנן עבור חברת רסקו חיפה בשפה מודרניסטית שהותאמה למגרש ולהנחיות הייחודיות לשדרות הנשיא באותה תקופה לבניה באבן. ערך מרקמי אורבני: המגרש הטרפיזי על הרכס מתאפיין בשיפוע יורד משדרות הנשיא דרומה לכיוון ואדי לוטם. נבנו בו שלושה מבנים במערך אשר יחד עם מבנה סמוך ממערב – יוצר חצר פנימית רחבה: שני בתי דירות סביב חדרי מדרגות פנימיים, בתכסית T כמעט מלבנית (בנסיגה מינורית בירכתי המבנה) ובקומות זהות בכל מבנה, דומים אך שונים בעיצובם – שדרות הנשיא 60 א' בדרום-מערב, תואם את קווי האורך של המגרשים בכרמל הצפוני ושדרות הנשיא 60 בצפון-מערב במקביל לתוואי שדרות הנשיא (בהעמדה מעניינת שאינה אופיינית לכרמל הצפוני); התשבי 62 (עין גדי 2) מבנן 'מסור' המורכב משלוש תיבות דו-קומתיות בהסטה חזרתית מקבילה לרחוב עין גדי תוך ירידה בגובה המבנים בהתאם לשיפוע הטופוגרפיה. לכל אחת משש הדירות במבנה זה הותקנו מהלכי מדרגות חיצוניים פרטיים לכל דירה. בשלושת המבנים ובפיתוח השטח המקורי נעשה שימוש באותם מרכיבים אדריכליים מינימליסטיים, תוך יצירת מגוון בגבולות השפה האחידה. נופי וצומח: הוראות ההיתר, שחלקן הגדול (למעט חיפוי האבן הייחודי למספר מצומצם של שכונות, בהן אזור הכרמל הצפוני) תאם הוראות בניה בשכונות נוספות בכרמל התייחסו לצמחיה הקיימת, לתוספת עצים ולהקמת גדר אבן לרחוב. ההנחיות והשאיפה לייצר מרחב ירוק הכתיבו העמדת המבנים באופן שהותיר חורשת עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא. השיכון כמו נעטף בצמרות הגבוהות מהבינוי. בהיקף המגרש לרחובות הנשיא ועין גדי נבנתה גדר אבן נמוכה בשילוב גדר חיה, בה נפערו שני פתחים מכיוון שדרות הנשיא ומהם שבילים צרים במקביל לבנין המזרחי ובמקביל לבנינים המערביים. השבילים רוצפו באריחי חוץ מלבניים כהים מגרנוליט שכמעט נטמעים בגוון הכהה של הקרקע מחד, ומאידך מקבלים הד במדרכי מדרגות החוץ של מבנה המסור (הנשיא 62,62א,62ב). השביל המזרחי רוצף מחדש ביציקת גרנוליט שלמה בגוון חום כהה. ערך אדריכלי: בבינוי המודרניסטי בשיכון בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר משימוש חכם בחומרי גלם מינימליסטיים בשילוב אבן והחצנת הקונסטרוקציה. 'פירוק' מישורי החזיתות ליחידות אורתוגונליות באמצעות החזיתות נערך תוך חלוקות סימטריות. בשלושת המבנים הוחצנה הקונסטרוקציה תוך שימוש בבטון חשוף ברצועות הקורות המשוקעות והכרכובים הבולטים מעט. המשטחים ה'כלואים' בין הקורות לבין חיתוך המרפסות נבנו בחומרי גמר מינימליסטיים מחד גיסא ומורכבים מאידך גיסא, תוך חזרה בין הקומות ובין תיבה לתיבה, אך לא בסימטריה בין דפנות המישור עצמו. בחלק ניכר מהמישורים שנוצרו מעצם חיתוך הקומות ברצועות החלונות נעשה שימוש במגוון עיבודי טיח כולל טיח מחוספס, טיח חלק וטיח מסורק במסד הנסוג קמעה. לתיחום מרפסות שירות נעשה שימוש בפריקסטים אורתוגונליים. בולט יישום הנחיית מהנדס העיר בשנות ה-50 המאוחרות-שנות ה-60 לחיפוי החזיתות לאורך שדרות הנשיא ושדרות הציונות באבן מלאכותית או טבעית, תוך פרשנות מודרנית לאבן בחיתוך פראי בשילוב רצועות דקות אקראיות של אבנים חורגות מהמישור. עבודת האבן המקצועית נעשתה תוך עיטוף מדויק	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. נטיעת עצים כתנאי להיתר. - פתרון מיגון ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר). תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	משלימה לבינוי, בהתאם להוראת ההיתר מ-15.8.1952 "לבנות גדרות מאבן טבעית לאורך הרחובות, על יסודות בטון שישמשו 'קירות תומכים', בהתאם לגבהים הסופיים". בשטח נבנו קירות תמך ומדרגות, טראסות, שבילים מתעקלים ורחבות כניסה פרטיות לדירות מאבן טבעית, תוך יצירת זהות ייחודית נבדלת לכל כניסה וכניסה על רקע המערך החזרתי. הגדר לשדרות הנשיא הוחלפה במסגרת הרחבת הדרך בשנות ה-70 בקיר תמך ישר ובראשו הגדר האחידה בה נעשה שימוש במגרשים נוספים בגדה הדרומית של הרחוב. ביתרת השטח סביב הבינוי ובין השבילים ניטעה חורשה בה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא ומנוף רחוב התשבי והכרמל הצפוני בכלל. המרחב תוכנן ללא גידור למעט קירות התמך בגבולות הרחובות וללא מעבר או חנית רכב, מה ששיווה לו אופי כמו-קיבוצי. ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי בשילוב מאפיינים רומנטיים, בו בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר מחזרתיות ושימוש חכם בחומרי גלם מינימליסטיים בשילוב אבן במסד ובפיתוח השטח. השיכון הוקם בשנת 1950, במהלך תקופת ביניים בין שנות ה-40-30 (אז חייבה העיריה גמר אבן טבעית) לבין שלהי שנות ה-50 (אז חייבה העיריה גמר אבן טבעית או מלאכותית) – כי אם בגמר טיח מחוספס. הבינוי נערך במבנים זהים במקצב קבוע, בהסטה של היחידות היוצרת עניין ומרככת את מופע הבינוי. המבנים בנויים על מסד בגמר אבן טבעית בשילוב בטון מסורק בדוגמת פסים אנכיים, בשתי קומות בגמר טיח מחוספס וקירוי גגות רעפים דו-שיפועיים. החזיתות הארוכות המשקיפות לנוף נבנו כשלרוחבן מרפסות פתוחות לנוף, אף הן בחלוקה למקצב קבוע. לכל יחידה נקבעה כניסה נפרדת לנישה שקועה בדופן צדדית, דרך רחבת כניסה פרטית לדירה התחתונה וגרם מדרגות קווי (ללא פודסט) לקומה העליונה. גם בגרם המדרגות נעשה שימוש בבטון מסורק כדוגמת המסד. ערך תרבותי היסטורי: לשיכון, שתוכנן במקביל לשיכון סטלה מאריס לאנשי חיל הים, עבור הועדה לשיכון קצינים בשירות צבא קבע, חשיבות כפרט במקבץ שיכונים ייעודיים לאורך הרכס בכרמל הצפוני ובכרמל הצרפתי (יחד עם שיכוני ועד הר הכרמל ושיכון חיל הים) וכפרט במגוון שיכונים ציבוריים איכותיים וצנועים, שהוקמו ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט). בשיכון התגוררו בכירים בצבא ובכוחות הבטחון, בין היתר משה טפלא קצין העיר (הנשיא 86). פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות או מחיצות ובחומרים בני קיימא, משלטים את הבינוי ומעיד על רוח התקופה.	- תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - שיפור מיגון ייעשה בהתאם למסמך המדיניות שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר: <i>"השינויים האדריכליים ייעשו בצורה אחידה לכל המבנים, כולל מתווה הזיגוג, המעקות וחיפוי הטיח, יעשו בצורה אחידה בכל המבנים, לפי מפרט אחיד. יש לבצע התאמות של מסדי אבן משופעים, זהים לקיים, בבסיס התוספת"</i>. תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(G) שיכון יחזקאל נתניאל	'סולל בונה'. השיכון נפרס על שני מגרשי אורך המשתרעים בין שדרות הנשיא 54-56 בצפון-מזרח לבין רחוב התשבי 73-75 בדרום-מערב. בשיכון שני מבנים זהים במקור, בכל אחד מהם 6 בתים קטנים דו-קומתיים, בנפחיות ובקוויות אורתוגונליות, ומערכת תנועה ונטיעות אופיינית לכרמל הצפוני. ערך מרקמי אורבני: פרט בסדרת שיכונים ייעודיים ושיכוני המגזר הפרטי, שנפרשה בכרמל המערבי ובכרמל הצרפתי בהמשכו בשני העשורים הראשונים לישראל. מגרשי האורך הצרים הפרושים לרוחב הכרמל הצפוני, ונחצים על-ידי מערכת הדרכים התוו העמדה אורתוגונלית מקבילה לקווי האורך של המגרשים, ושילוב מערכת תנועה אורכית להולכי רגל, המחברת בין המבנים הפנימיים לרחובות, ובשילוב חורשת עצי אורן הסלע, גדרות נמוכות בין מגרשים ומרחבים לא מגודרים במגרשים עצמם, מייצרת מרחב ייחודי להולכי רגל.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	בכלל. 'נגזרות' חיתוך אלה נבנו מקירות תמך מתרחבים / נמוגים / בהתאם לשינוי הטופוגרפיה, תוך שילוב פינות ישיבה ייעודיות וצמחיה מגוונת (כוללת שיחים ועצים) בשטח הציבורי (בשונה מרוב שטח השכונה הנשען על פיתוח השטחים הפרטיים). במגרש הגובל בקרן הרחובות התשבי והנשיא כבר נערך פרויקט תמ"א 38, במסגרתו הוכחדה הצמחיה ההיסטורית במעטפת, שונו הפרופורציות וחומרי הגמר המינוריים של המבנה ההיסטורי – המבנה מתבלט במניירות (על-פי תקנות וכולי). ערך מרקמי אורבני: פתרון ה'יתרות' שנשארו בשולי מגרשי המגורים הסטנדרטיים לאחר חיתוך הרחובות, יצר רשת של מרחבים עירוניים זעירים בכל רחבי שכונות הרכס. מיעוט שטחי הציבור בחלק מהשכונות, ומרחק בטופוגרפיה מעצימים את חשיבות קרנות הרחוב כמקומות מפגש והתכנסות נגשים לתושבים. רקע לקרנות הרחוב משמשים בתי המגורים במגרשים הגובלים. למרבה הצער בקרן הרחובות התשבי והנשיא נבנה בית מגורים זר במימדיו ובגולמניו לרוח השכונה. יחד עם זאת – לקרן הרחובות משמעות דווקא במיקטע הרחוב שאיבד מרוח המקום, וגם כהד ירוק לגן האם מעבר לרחוב – שיחד עימו מהווה שער כניסה להולכי רגל ושער יציאה ברכב מהשכונה. בקרן הרחובות הציונות והצלבים הוסדר גן שעשועים שכונתי. ערך נופי/ צמחיה: נקודות התרגעות וירק במרחב הציבורי ובאחריות הרשות, משמעותיות בשכונה בה נשען הפיתוח הנופי על המגזר הפרטי על-פי תכניות ותקנות (שהוחלפו בשנות ה-2000 במרבדי חניה ו'פיצוי' בדמות אדניות שתולות ברוש לימוני ושיחים, כבמגרש בדופן קרן הרחובות התשבי / הנשיא הנשיא 114 והמגרש העוקב, הנשיא 112). קרנות הרחוב ברכס (קירות תמך / טראסות / מדרגות) נבנו מאבן היסוד של המרחב הציבורי בשכונה ובכרמל בכלל – אבן, לרוב בסיתות טובזה גס. בתחומי הקרנות ניטעה צמחייה בת-קיימא, בין היתר עצי אורן וברוש (בקרן הנשיא / התשבי), זית (בקרן הציונות / הצלבנים), כליל החורש, שיחים ירוקים, ללא שיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים (מים, עבודה). ערך אדריכלי: פיתוח הקרנות נעשה בחומרים מקומיים – אבן בעיבוד טובזה, או אבן פראית במדרגות ובקירות תמך בנדבכים מסודרים הולכים ונמוגים, במעקות ובגדרות. את החלל מגדירות דפנות המבנים הגובלים, והצמחיה במגרשים (או היעדרם, בקרן שדרות הנשיא ורחוב התשבי). בקרנות שולבו על-פי הצורך גרמי מדרגות, פעמים היקפיים, פעמים חוצים את הפינה. בקרן שדרות הנשיא והתשבי מדרגות נמוגות במקביל לטופוגרפיה. ערך תרבותי היסטורי: פרט ממארג היוצר את ה-Genius Loci של רכס הכרמל. קרן הרחוב היא חלק מרשת פתרונות פיתוח שטח נופיים שהקימה העירייה בעשורים הראשונים לישראל, כחלק מתפיסת עולם חברתית של פריסת אחריות הרשות על נוף המרחב הציבורי.	- בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בקרן הרחוב. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש פינת הרחוב במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בעורף קרנות רחוב. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס לרצועה הבנויה. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב / לרצועה הבנויה. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(I) מדרגות חורשה	תיאור כללי: פרט ברשת נתיבי מדרגות ושבילים הפרושה בשטח הציבורי כחלק מהתכנון האורבני המקורי לאדמות הכרמל הצפוני (125/פ) ולמרחב שכונות הרכס בכלל. תוואי הנתיב מגשר על טופוגרפיה מתונה לרחוב חורשה במהלך מדרגות יחיד, המשמש נתיב גישה לשני בתי מגורים הגובלים בו במורד רחוב חורשה. ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל. גרם מדרגות הותקן במקום מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטים בין ההר לים ובתוך השכונות עצמן. ערך נופי/ צמחיה: חלל המדרגות מוגדר על-ידי קיר תמך בגובה זהה להפרש הגבהים ובגמר אבן פראית במערב, לבין קרקע טבעית וגדר חיה במזרח. ב'שכבה' שניה מוגדר במערב על-ידי צמחיה בשטח מגרש חורשה 20, וב'שכבה' שלישית על-ידי בתי המגורים. הצמחיה בשטח הפרטי היא היוצרת את האופי הירוק של נתיב המדרגות. בדרום פתוח הנתיב לעבר נוף ואדי לוטם ונוף רחוק בכרמל המערבי. ערך אדריכלי: במשעול מהלך יחיד של מדרגות מיחידות אבן מלאות ברוחב משתנה בחיתוך אורתוגונלי נקי. במערבו קיר תמך מאבן פראית בהנחה ללא מילוי המישקים (פרט כמו טבעי, גם עליו יש להקפיד). להשלמת הבינוי נעשה שימוש במאחזי יד גליליים מינימליסטיים (ייתכן שמשלב מאוחר) וצמחיה שאינה מחייבת תחזוקה תכופה. הריצוף המקורי של השביל הוחלף ביציקת גרנוליט ברצועות בגווני אבן וחום. ערך תרבותי היסטורי: גרם המדרגות הותווה בתכנית הראשונית לכרמל הצפוני, 125/פ שאושרה בשנת 1935 ואשר נועדה לייצר עיר גנים בכרמל. במקור תוכננה להיסלל במקום זה דרך אל רחוב נוסף (שלא הוקם) במורד ואדי לוטם בין קצה רחוב דה וינצ'י להמשכו המערבי (שאף הוא לא הוקם).	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוק ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש המשעול במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב / לרצועה הבנויה. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - ייעודף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(נ) מדרגות עין גדי	תיאור כללי: מהלכי מדרגות המגשרים על הטופוגרפיה התלולה בין שדרות הנשיא לואדי לוטם, ואשר מורכבים מקירות תמך, טראסות וצמחיה אופיינית לפיתוח השטח בכרמל בעשורים הראשונים לישראל. מהלך המדרגות, הינו חלק ממערכת תנועה ורטיקלית, פרט ממארג היוצר את ה-Genius Loci של הרכס והעיר בכלל. ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות ונתיבים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטי הרי-ים ומבטים בין השכונות עצמן. התוואי סומן בתכנית חפ/125 לכרמל הצפוני משנת 1935 כדרך המחברת בין שדרות הנשיא להמשך המזרחי (שלא נסלל) לרחוב התשבי. בתכנית סומנו רצועות ירוקות בדפנות הדרך. למעשה הרחוב נבנה בשני מפלסים: בצפון רחוב במפלס יורד משדרות הנשיא, ובדרום נתיב מדרגות יורד ממפלס רחוב התשבי למפלס נמוך בגבול ואדי לוטם. הרצועה הרחבה (שתוכננה במקור ברוחב רחוב שכונתי) חולקה לרצועה מגוננת במזרח ומשעול במערב, תוך דירוג הטופוגרפיה בקירות תמך ותיחומו	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	בגדרות. נתיב המדרגות משמש דרך גישה יחידה למבנה במגרש עין גדי 10 ולמבנה נטוש (בית חנה ויחזקאל מנדל סגל) בעין גדי 9. ערך נופי/ צמחיה: ברצועה המזרחית של הנתיב חורש ארצישראלי של עצי אלון וחרוב, ובתוך המגרשים הפרטיים, מעבר לגדרות – רצועה נוספת של צמחיה. במורד המשעול, בחלקו הצר, הוסדרה סוכת שיחים. במורד נתיב המדרגות מבט מרהיב לואדי לוטם והכרמל המערבי. ערך אדריכלי: בדופן המשעול בתי דירות אופייניים לרכס הכרמל. ערך תרבותי היסטורי: בדופן מורד מדרגות עין גדי נטוש ביתם של חנה ויחזקאל מנדל סגל ממייסדי השכונה של חסידי גור בכרמל הצפוני.	– מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש המשעול במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטוּיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		 יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – העתקת עמוד החשמל במעלה הנתיב. ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(K) מורד הכרמים (איריס)	 תיאור כללי: מקטע רחוב ומדרגות המורכב ממבנים, צמחיה ופיתוח שטח היסטוריים אופייניים לעשורים הראשונים של הבניה בכרמל הצפוני. מהלך המדרגות, המגשר על טופוגרפיה מתונה בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי, הינו חלק ממערכת תנועה ורטיקלית, פרט ממארג היוצר את ה-Genius Loci של הרכס והעיר בכלל. בהמשכו מצפון משעול להולכי רגל ודרך ללא מוצא משולבת בחניות בחלק הצפוני המתחבר אל שדרות הנשיא. ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות ונתיבים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטי הר-ים ומבטים בין השכונות עצמן. ראשית המתחם מוקדמת בעשור לתכנית חפ/125 לכרמל הצפוני משנת 1935, ומקורה בהתיישבות חסידי גור בכרמל בשנת 1925. בדפנות המשעול מבנים לשימור במנעד סגנונות רחב הנע בין אקלקטי (איריס 6 – ע"פ ה-GIS איריס 8 / התשבי 85, איריס 4 – ע"פ ה-GIS איריס 6) לבינלאומי מאוחר (איריס 1) ופרברי-רומנטי (איריס 5/ התשבי 87) מגוון פתרונות טופוגרפיים כולל טראסות וקירות תמך ממגוון עיבודי אבן (חלק מהגדרות ההיסטוריות נהרסו לצורך חניה) ודפוסי נטיעות שראשיתם בחורשת עצי אורן הסלע של הכרמל הצפוני ונטיעות ברושים בגבול מגרש. ערך נופי/ צמחיה: בשטח המגרשים הפרטיים נטועה צמחיה, שהינה חלק מחורש הכרמל הצפוני המשתרע בטופוגרפיה המתונה אורך הרכס באזור שדרות הנשיא בין רחוב יפה נוף לשמורת הטבע בואדי לוטם בדרום. מלבד עצי אורן הסלע בולטים בנוכחותם ברחוב מורד הכרמים עצי ברוש שניטעו ככל הנראה בשנת 1925 בהיקף המגרשים איריס 4 ואיריס 6. חלל המדרגות המגשר על הפער בין שדרות הנשיא לרחוב התשבי נבנה ככל הנראה בשנות ה-50 לא לפני הקמת הבית ברחוב איריס 5. מוגדר על-ידי קיר תמך נמוך בגמר אבן פראית במערב, לבין קיר תמך גבוה בהנחה מודרנית של האבנים, שניהם בשילוב גדר חיה, ובשכבה נוספת – הצמחיה בעומק המגרשים – המקנה את האופי הירוק לנתיב המדרגות. ממעלה המשעול מתאפשר מבט לעבר נוף ואדי לוטם ונוף רחוק בכרמל המערבי, ובהמשכו משתנה למבט קרוב לעבר המבנה המודרניסטי לשימור של ישיבת תפארת ישראל. ערך אדריכלי: במתחם נותרו שני מבנים בסגנון האקלקטי, שעל אף הפרעה המייצרות תוספות מאוחרות – ניכר בהן חותם ידו של האדריכל אלכסנדר ברוולד (איריס 4, איריס 6), ומולם וילה בסגנון רומנטי (בתכנון האדריכלים ד"ר רפאל ודן בן-דור). מדרום לרחוב התשבי בנויה ישיבת תפארת ישראל בתכנון מודרני (אדר' א.י. סלובס). בביצוע הגדרות וקירות התמך במתחם ניכר חתך תקופה: בגדר איריס 6/התשבי 85 (וככל הנראה בגדר	 כללי: כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוט ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. חידוש המשעול במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגולים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	איריס 4, שנהרסה לצורך חניה) נדבכים מסודרים מאבנים מלבניות מאסיביות בעיבוד טובזה וקופינג, כנראה משנת 1925; קירות התמך והגדר בהיקף איריס 5 הורכבו בהנחה שאינה נסמכת על נדבכים קונסטרוקטיביים או על סידור האבנים בלקט, כי אם על רשת אורתוגונלית בשילוב הנחה אופקית באנכית ומשלבת בין אלגנטיות לבין קריצה קונסטרוקטיבית לגבי מהות החומר. הגדר סודרה תוך דירוג מקטעים באופן התואם את קווי הטופוגרפיה. הגדר-קיר התמך דורגה גם לעומק הכניסה למהלך המדרגות למורד הכרמים; בחלק הדרומי של מגרש איריס 6 בדופן המדרגות ולרחוב התשבי קיר תמך מאוחר, מאבן לקט בחיתוך אקראי. המדרגות עצמן – מאבן בחיתוך מלבני ברוחב משתנה של היחידות. במתחם נעשה שימוש אדריכלי בצמחיה (עצי ברוש לסימון גבול מגרש) מתקופת המנדט. ערך תרבותי היסטורי: הרחוב הוקם במסגרת ההתיישבות החרדית, אותה ביקשו חסידי גור להקים על הכרמל לקריאת האדמו"ר מגור בשנת 1925. לדברי ד"ר אלי לירן, חוקר האדריכל ברוולד והמורשת הבנויה שהותיר, הבתים ברחוב איריס 2,6,8 ובמורד מדרגות עין גדי, נבנו עבור חנה ויחזקאל מנדל סגל ומשפחתם המורחבת, ונודעו בכינוי 'בתי סגל'. הבנין במורד הכורמים 8 (איריס 6, ע"פ ה-GIS איריס 8), שימש את דב סגל, שניסה להתפרנס מרפת, לול ומטע תאנים. בשנת 1928 הושכר המבנה למשטרה הבריטית עד לשנת 1931 – אז הוסב הבנין לפנסיון שפעל עד לשנת 1935. הבנין במורד הכורמים 4 (איריס 4 / לפי ה-GIS איריס 6), שנבנה עבור מרים שידלובר בתו של סגל (עד שירדה לעיר התחתית ב-1928), שימש בשנים 1926-1928 פנסיון בו התארחו בין היתר הרב קוק ורבנים חרדיים, חיים נחמן ביאליק ואחד העם (אשר גינצברג). בעקבות מאורעות תרצ"ו-תרצ"ח חלק מילדי יחיאל סגל על משפחותיהם (בהם גם מרים שידלובר) חזרו לפולין, ונרצחו בשואה. דב סגל נשאר בארץ ועקר עם משפחתו לשכונת בת-גלים. בשנות ה-50 נבנה במורד בתי סגל, על מגרשים שתרמו למטרה חנה ויחזקאל מנדל סגל ושכנם מנדלזיס, בית ישיבת תפארת ישראל. בשנת 1950 נבנה הבית ברחוב איריס 5 עבור עזרא מזרחי, מבעלי בתי הקולנוע 'אוריון' ו'אדיסון' בירושלים ובחיפה בתכנון האדריכלים האחים הירושלמיים ד"ר רפאל ודן בן-דור. בשנת 1950 נבנה ברחוב איריס 3 בית דירה עבור ציפורה ויעקב פישל, שהורחב במרוצת שנות ה-50 עבור ד"ר ראובן הכט בתכנון אינג' יחזקאל זוהר (בעברו שותף לבנימין אוראל) וה-60 (1967,1969) בהיתרים ע"ש ד"ר אברהם וינשל וחנה וינשל (בעלות הקרקע – דגון בתי ממגורות) והורחב ללא היכר בשנות ה-90. שם הרחוב 'איריס' ניתן לו בשנת 1979 תחת השם 'מורד הכרמים', שניתן למקום ככל הנראה הודות לכרמים שנטעו אנשי הכרמלמיסיון בשטח הכרמל האוונגלי בעשורים הראשונים של המאה ה-20.	- ייעשה שימוש בדפוס הצמחיה האופייני של שדרות ברושים בגבולות המגרשים. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב / לרצועה הבנויה. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(L) מדרגות ברנדייס	תיאור כללי: חלק ממערכת תנועה ורטיקלית בטופוגרפיה ההררית, אשר יוצרת את ה-Genius Loci של הרכס והעיר בכלל. המהלכים בכרמל הצפוני, מורכבים מקירות תמך, טראסות וצמחיה אופיינית לפיתוח השטח בכרמל בעשורים הראשונים לישראל.	כללי: כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור.

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

حيفا

חֵיפָה

חיפה

Haifa

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	ערך מרקמי אורבני: ציר תנועה ברשת מדרגות ונתיבים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל מתוך תפיסה תכנונית המשרתת את הולך הרגל ובה בעת מאפשרת מגוון מבטי הר-ים ומבטים בין השכונות עצמן. התוואי סומן בתכנית חפ/125 לכרמל הצפוני משנת 1935 כדרך המחברת בין שדרות הנשיא דרך רחוב התשבי להמשך המזרחי (שלא נסלל) של רחוב דה וינצ'י. בתכנית סומנו רצועות ירוקות בדפנות הדרך לאורך הרחובות, גם בדפנות השטח שייבנה לבסוף כגרם מדרגות. הנתיב משמש דרך גישה לבתי המגורים בדפנותיו, הן לבתים הקדמיים והן לבית העורפי. ערך נופי/ צמחיה: הרצועה הרחבה – שנועדה לפי התכנית לשמש דרך – חולק לרצועת מדרגות ולצדה רצועה מגוננת. שכבה שניה של צמחיה במדרגות, מעבר לגדר הבנויה במזרח ולגדר החיה ברצועה המגוננת במערב – נוצרת על-ידי החורש הנטוע במגרשים הפרטיים. במורד נתיב המדרגות מבט מרהיב לואדי לוטם והכרמל המערבי. ערך אדריכלי: בדופן המשעול בתי דירות אופייניים לרכס הכרמל, בסגנון בינלאומי מאוחר ובסגנון מודרני. ריצוף המדרגות מאבן טבעית בחיתוך מלבני, בו נעשה שימוש במהלכי המדרגות הנוספים בשכונה. הריצוף המקורי של הפודסטים הוחלף בריצוף אבן, גם הגדרות הותקנו באבן בנדבכים אופקיים בחיתוך בזווית (ככל הנראה הוחלפה גדר אבן טבעית). הותקן פרוזל בדוגמאות זרות לרוח המקום. ערך תרבותי היסטורי: פרט ברשת מדרגות היוצרת את רוח המקום ברכס הכרמל. ברחוב התשבי 114, בדירה בקומת הקרקע, התגורר ד"ר בן-ציון קאודרס, ממנהיגי יהודי הונגריה ומניצולי רכבת קסטנר, חבר הסתדרות הציונים הכלליים בחיפה, נשיא בני ברית בישראל.	- בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעול המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש המשעול במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגולים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה ביחס למשעול המדרגות ולמפלס הרחוב. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(M) התשבי (הנשיא דרום)	תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי, שהינו חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני. הרחוב הבנוי במורד הכרמל הצפוני בתוואי מקביל בחלקו לשדרות הנשיא שעל הרכס ולרחוב דה וינצ'י הנמוך ממנו, כשבניהם מחברים רחובות ונתיבי מדרגות ושבילי אורך במגרשים הפרטיים. בסקר כלול המיקטע המרכזי והדרום-מזרחי הכלולים בשטח הסקר (המיקטע הצפון-מזרחי נסקר בסקר רמת התשבי וכרמל צרפתי 2011), המתאפיינים בצמחיה עשירה ובבינוי היסטורי. עד לקום מדינת ישראל היה המקטע הדרום-מזרחי של הרחוב, באזור אדמות המיסיון, חורש והגישה לחלק מהבינוי היתה דרך הרחובות הניצבים (איריס, ברנדייס). לפי היתר בניה 513836 א' מיום 30.3.1955 לרחוב התשבי 111, הוגדר החלק הדרום-מזרחי של הרחוב כ'רחוב מס' 274 המשך רחוב התשבי'. מבנים בודדים נבנו בתקופת המנדט (התשבי 109, התשבי 113), ומרבית הבינוי במקטע זה מהתקופה הישראלית. המקטע שבין רחוב חורשה לרחוב ברנדייס כולל עושר אדריכלי מהשכבה מנדטורית ועד לשכבה ישראלית בסגנונות האקלקטי, הבינלאומי (כולל המופע הבינלאומי המקומי), הרומנטי, המודרני והברוטליסטי. בולט ברחוב בית הנחושת בכיכר חורשה, אייקון בעל ערך טכנולוגי והיסטורי ברמה הלאומית. למיקטע זה ערך היסטורי כחלק מאזור הבטחון המנדטורי בשלהי המנדט. ערך מרקמי אורבני: חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני, לאורכו מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, ולאורכו חורשת עצי האורן האופיינית לרכס. בגדה הדרומית מבנים הגובלים בואדי לוטם ובגדה הצפונית חלק מהמגרשים הינם מגרשי אורך ולאורכם פרויקטי בניה ותיקים ושבילי אורך. בולטים לאורך הרחוב שיכונים מהעשור הראשון לישראל, בראשם שיכון הצנובר על הבינוי החזרתי שלו. ערך נופי/ צמחיה: חלק מנוף תרבות הכרמל הצפוני. לפי התכנית המנדטורית חפ/125 נקבעו רצועות	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליזוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש הרחוב במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - לאורך הרחוב מעטות נקודות התרגעות וירק <u>במרחב הציבורי ובאחריות הרשות</u>. נדרשת יצירת פינות ישיבה מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ בשילוב תאורה אינטימית. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	ירוקות בקדמת המגרשים לאורך הרחובות. במהלך השנים נוספו על חורשת מיסיון הכרמל בדרום-מזרח חורשות עצי אורן הסלע המלוות את הרחוב לרוב אורכו, כתנאי במסגרת היתרי הבניה. בעשורים האחרונים נבנו פרויקטים אחדים ללא צמחיה (או עם שיחים גבוהים) באופן שיצר קרחות יער. מלבד עיקר הנוף – בשטחים הפרטיים דווקא – קיימים בחלק מהמקטעים עצי רחוב ותיקים במיקומים ספורדיים, שהסקר ממליץ על טיפול בהם לצד חידושם ועל תכנית מפורטת לעיבויים לכל אורך הרחוב. לאורך הרחוב בנויים שיכונים היסטוריים שבפיתוח השטח שלהם היו שותפים אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום ולהם ערך נופי גבוה. ערך אדריכלי: לאורך הרחוב מבנים במגוון סגנונות: טמפלרי (בית הפסטור שניידר התשבי 130), אקלקטי (בית דב סגל, התשבי 85 פינת איריס 8), בינלאומי (דוגמת בית היולדות מולדה התשבי 99, בית בראודה-גלבסקי התשבי 109 פינת ברנדייס 3), בינלאומי מקומי (כבית סליצן התשבי 62 ובתי רינו הנשיא 40 והתשבי 66), מודרני (התשבי 92 ישיבת תפארת ישראל – שנגרע מהרשימה על אף חשיבותו בשל תהליכי תכנון מתקדמים, התשבי 84-בית רעות עולי מרכז אירופה). ערך תרבותי היסטורי: לאורך הרחוב מבנים ומתחמים המייצגים תקופות היסטוריות בהתפתחות הרכס, מהשכבה הטמפלרית במיסיון הכרמל, דרך נסיונות התיישבות של חסידי גור (במורד הכרמים, רחוב איריס ובישיבת תפארת ישראל), העלייה החמישית וסיפור יהודי גרמניה (בבית הנחושת ובבית רעות של עולי מרכז אירופה), קיום משותף של יהודים לצד ערבים (בבתי רינו למשל), אזור הבטחון הבריטי בשלהי המנדט הבריטי ועד לשיכוני דור המדינה (דוגמת שיכון ועד הר הכרמל משני עברי הרחוב, שיכון הצנובר).	נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות משעול המדרגות. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטיח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		 יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(N) הנשיא	 תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי, שהינו חלק מנוף התרבות של העיר חיפה והכרמל הצפוני בפרט. הרחוב בנוי לאורך מישור הכרמל הצפוני, על קו הרכס, בתוואי שנקבע כחלק מדרך ההר שסללו הטמפלרים במסגרת הקמת שכונת כרמלהיים (בהמשך לדרך ההר / שדרות הציונות). שמו המקורי של הרחוב היה 'הצנובר', כשם הרמה 'Fersh es Tsnobar' בערבית או 'Pine road' באנגלית. בעקבות מות הנשיא הראשון חיים וייצמן, הוחלף שם הרחוב בשלהי 1952 או תחילת 1953 לשדרות הנשיא. בעשור הראשון של המאה ה-20 החלו להיבנות לאורכו מבני הכרמלמיסיון, ומוחוץ לשטח הסקר, ממערב לרחוב חורשה – הכנסיה הפרבוסלבית. לאורך הרחוב ניטעו שדרות רחבות על-ידי מיסיון הכרמל. תכנית הכרמל הצפוני חפ/125 משנת 1935 סימנה שטח ציבורי מרכזי בין שדרות הנשיא לרחוב יפה נוף (עליו יוקם לימים מלון דן כרמל). בשנות ה-20 התפתחה הבניה לאורך הרחוב בדלילות, למגורים ולמלונאות, ביוזמות של ערבים עשירים ושל חסידי גור (סביב רחוב איריס). השגשוג בשנות ה-30 בא לביטוי בתנופת בניה לאורך הרחוב בבתי דירות ואחוזות עירוניות, לצד מלונות קיימים בשכונת גור, בית היולדות 'מולדה' ובית היולדות 'אמהות' שהוקם בבית הפרטי של ד"ר פיניה רוטנברג. לאחר מות פנחס רוטנברג הוסב ביתו למוסד חינוכי. בשלהי המנדט הבריטי נסגר החלק המערבי של הרחוב כחלק מאזור הבטחון המנדטורי (Security Zone). בחלק מהמבנים שהופקעו על-ידי ממשלת המנדט, ובמבנים שבעליהם הערביים עזבו במנוסתם – נעשה שימוש על-ידי ההגנה וכוחות הבטחון במלחמת השחרור, חלקם עד לשנות ה-90 (מחנה מרכוס ובית המילואים). הנחיות הבניה בשנות ה-50 התוו חיפוי הבינוי לאורך הרחוב באבן (או באבן מלאכותית בהמשך), החלטה שהקנתה לרחוב (ולרחובות ההיסטוריים יפה נוף ושדרות הציונות) אופי ייחודי, נוסף על ערכו הנופי. בד בבד החלה בשנות ה-50 הקמת שיכונים ייעודיים בגדה הדרומית של הרחוב (בולטים בהם שיכון הצנובר לאנשי צבא הקבע, שיכון רסקו, שיכון ועד הר הכרמל) ובניה פרטית (בתים בודדים לצד שיכון יחזקאל נתניאל ביוזמה פרטית). לצד בניה למגורים החלה עיריית חיפה בפיתוח התיירות לאורך הרכס. ראשית ניטע בשוליים הדרום-מזרחיים בפתחת ואדי טטאר גן האם והוקם המכון הביולוגי החינוכי במורדותיו. משנות ה-50 נבנו ברצועה הצפונית, בין שדרות הנשיא ליפה נוף, גורדי שחקים למלונאות (מלון דן כרמל בשנות ה-60, מלון נוף (Bay View) בשנות ה-70 ומרכז פנורמה בשנות ה-80). כחלק מפעילות בית רוטנברג שימש בנין 'מולדה' אכסניה, ובשנות ה-70 נבנה ברצועה הדרומית של שדרות הנשיא בית שלום כרמל כאכסניה לצליינים. בגדה הצפונית הוקם מוזיאון טיקוטיך.	 כללי: כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב. שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). חידוש הרחוב במידת הצורך ייעשה בהנח ייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגולים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות המתחם. שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	מתחילת שנות ה-2000 נבנו לאורך הרחוב מספר פרוייקטי בניה תוך שינויים נקודתיים בנוף הירוק ובפרופורציות הבניה של הרחוב. ערך מרקמי אורבני: חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני, לאורכו מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, ולאורכו נטועה חורשת עצי האורן האופיינית לרכס. חלוקת המגרשים במישור הכרמל הצפוני נערכה בתקופה העותומנית לרצועות אורך, שחיתוך הדרכים אותן והעמדת הבינוי בתכסית מלבנית לפי קווי האורך יצרה מופע של חצרות טרפזיות קדמיות, ושל פרספקטיבה מהרחוב על שתי חזיתות. בין הרחובות המקבילים (בעיקר במקטע המרכזי והצפון-מערבי) נמתחו שבילי אורך בשטחי המגרשים, גם הפרטיים, בנוסף על הרחובות / משעולים / מהלכי מדרגות המחברים בין הרחובות המקבילים. בדרום הרחוב גן האם, פארק מרכזי ברכס. בגדה הדרומית בולטים לאורך הרחוב שיכונים מהעשור הראשון לישראל, בראשם שיכון הצנובר על הבינוי החזרתי שלו. ערך נופי/ צמחיה: חלק מנוף תרבות הכרמל הצפוני. בשלהי התקופה העותומנית ניטעו על-ידי מיסיון הכרמל בדרום-מזרח הרחוב חורשות ושדרות, שהשתקפו בשמו המקורי של הרחוב 'הצנובר', בערבית ובאנגלית, שם המעיד על מרכזיות הנוף ועל חשיבות שימורו. לפי התכנית המנדטורית חפ/125 נקבעו רצועות ירוקות בקדמת המגרשים לאורך הרחובות, בכלל זה גם לאורך שדרות הנשיא והתעבה הנוף האופייני. מלבד עיקר הנוף המצוי בשטחים הפרטיים דווקא – קיימים בחלק מהמקטעים עצי רחוב ותיקים במיקומים ספורדיים, שהסקר ממליץ על טיפול בהם לצד חידושם ועל תכנית מפורטת לעיבויים לכל אורך הרחוב. לצד החורשות ההיסטוריות נותרו לאורך הרחוב מעט פרטי פיתוח שטח מתקופת המנדט (למשל בבית מושאיוף ובית אבו זייד), ובשל הרחבתו הותקנו במקטעים רבים שלו גדרות אחידות. יחד עם זאת, הרחוב עשיר באדריכלות נוף ופיתוח שטח מתקופת המדינה, חלק ניכר מהם פרי תכנון אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום – מגן האם וגן החיות במורדותיו, דרך שיכון הצנובר, משעול טיקוטין ופיתוח השטח בקדמת מוזיאון טיקוטין, הגבעה בקדמת מלון דן כרמל והפיתוח בשיכון ועד הר הכרמל. בתכנית כיכר חורשה חפ/677 משנת 1944 סומנה רצועת שצ"פ בגדה הצפונית של שדרות הנשיא, ממזרח לרחוב חורשה. הפיתוח נערך בעשורים האחרונים, בשפה המכבדת את אבני היסוד של פיתוח השטח ההיסטורי. בהמשך הגדה לדרום-מזרח נערכה לאחרונה (2019 או 2020) התערבות בפרופורציות וחומרים שאינם תואמים את המסורות הקיימות. בעשורים האחרונים נבנו פרויקטים אחדים ללא צמחיה (או לכל היותר רצועה צרה בה צומחים שיחים גבוהים) באופן שיצר קרחות יער (למשל בעורף בית המילואים, הנשיא 47 או בנשיא 37). ערך אדריכלי: לאורך הרחוב מבנים במגוון סגנונות: טמפלרי (בית היינריצי / ספריית מיינץ בשדרות הנשיא 103), נהרסו לאורך הרחוב בית ליוואן (הנשיא 97, נהרס בשנות ה-2000 ותחתיו הושלם בשנת 2020 בית דירות) ומבנים אקלקטיים (הנשיא 66 שנהרס בשנות ה-70, הנשיא 67 שנהרס בשנות ה-90), בינלאומי (דוגמת בית היולדות מולדה התשבתי 99, הנשיא 98 בית אסתר אדלר), בינלאומי מקומי (בית רינו הנשיא 40, הנשיא 95 בית קוורטין), מודרני (פרויקט עבור א. ברגמן הנשיא 93-93א, מלון דן כרמל הנשיא 87-83 בהתאמה) וברוטליסטי (מלון נוף הנשיא 101, בנין כיתות בחצר בית רוטנברג). ערך תרבותי היסטורי: הדרך הוכשרה מהמושבה הגרמנית אל ראש ההר בתואי לו ניתן השם 'דרך ההר' בסוף המאה ה-19, ולאורכה הוקמו תחילה מוסדות דת (הכנסיה הפרבוסלבית ממערב לשטח הסקר, מיסיון הכרמל בשוליו המזרחיים ומנזר הבורומאיות מחוץ לשטח הסקר ממזרח). מיקום הכרמל	בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על התכסית האופיינית המקבילה לתוואי המגרשים, על קווי הבנין הצדיים והמבטים לוואדי, על הטיפולוגיה האופיינית, על פרטי האבן והטיח האופייניים ועל פיתוח השטח בגדרות/טראסות ורצועת הירק הקדמית. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה ('ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	הצפוני על קו התפר בין הכרמל היהודי לבין ואדי ניסנאס, שכונת עבאס וכרמל צרפתי יצרה תמהיל אנושי מגוון, שבא לביטוי בזהות בוני הבתים ומתכננים ולמגוון אדריכלי שחלקו השתמר במבנים ומתחמים. לאורך שדרות הנשיא מבנים המייצגים תקופות היסטוריות בהתפתחות הרכס, מהשכבה הטמפלרית במיסיון הכרמל והכנסיה הפרבוסלבית מחוץ לשטח הסקר, דרך בתי מידות של שועי החברה הערבית, נסיון התיישבות של חסידי גור (באזור רחוב איריס), העלייה החמישית וסיפור יהודי גרמניה (בבית היולדות מולדה), קיום משותף של יהודים לצד ערבים (בבתי רינו למשל), אזור הבטחון הבריטי בשלהי המנדט הבריטי והתפתחות צה"ל ועד לשיכוני דור המדינה. הרחוב משמש ציר התפתחות התיירות בעיר, ממיסיון הכרמל, דרך מלונות אפשטיין/טלטש, מיזמים עירוניים כמוזיאון טיקוטין וגן האם וכמובן בתי המלון הגדולים משנות המדינה.	
(01) כיכר חורשה	תיאור כללי: דפנות ככר הכניסה לחלק הדרומי של הכרמל הצפוני ולרמת התשבי. סביב דפנות הכיכר השתמר מקבץ מבנים, צמחיה ופיתוח שטח יוצא דופן באיכות ובמגוון ההיסטורי והאדריכלי, המייצג עדות ותקופות בתולדות העיר. ערך מרקמי אורבני: קטע רחוב אופייני לפיתוח הכרמל הצפוני עד לשנות ה-60/70. בדופן הצפון-מערבית מתחם הכנסיה הפרבוסלבית, שהוקמה כחלק מתנועת הצליינות האירופאית לארץ הקודש בשלהי המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20. את מבנה הכנסיה, שמעליו מתנשא מגדל פעמונים וצריח נחושת, עוטפת חורשת עצי אורן הסלע. מולו – בדופן צפון-מזרח בנוי בית הנחושת, אחד משלושה פריטים שהשתמרו בחיפה (פריט רביעי בהר כנען בצפת), פרי נסיון ליישם את רעיונות התיעוש בתהליך הבניה בשנות ה-20. המבנה – שתוכנן כיחידה שלמה עבור מפעל הנחושת של הירש על-ידי האדריכל וולטר גרופיוס, הובא לארץ בדרך הים במסגרת הסכמי ההעברה בין הסוכנות היהודית לממשלה הנאצית, כחלק מהנסיונות למלט את יהדות גרמניה מאימת המשטר הנאצי. העמדת המבנה באלכסון (בשונה מההעמדה הטיפוסית לכרמל הצפוני, הנגזרת מקווי האורך של המגרשים) – יצרה דופן ייחודית לככר היציאה משכונת רמת התשבי. בעורפו – בית דירות בינלאומי. עד לשנת 2016 היה גם מבנה אבן (ייתכן שבבעלות טמפלרית) במגרש הפינתי, שהוסיף על העושר סביב הככר, אך הוא נחרב לרעת מבנה חדש. בגדה הדרום-מערבית שיכון מגורים שנבנה על-ידי חברת גב-ים בתכנון האדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב, בטיפולוגיה אופיינית לשנות ה-50-60. בגדה הדרום-מזרחית סדרת מבנים איכותיים בסגנון מודרני (התשבי 60), בינלאומי מקומי (התשבי 62) ובינלאומי (התשבי 64), הממשיכה גם מעבר לשולי הככר. לצד בניה יחידאית של פריטים אדריכליים חד פעמים, בנוי בגדה הדרום-מערבית שיכון חזרתי של חברת גב-ים, לצד מגורים בבעלות פרטית בנויים שיכונים ומולם חצר כנסיה. העושר האדריכלי, הנופי וההיסטורי מעצים את הכניסה/ יציאה לשכונות הכרמל הצפוני ורמת התשבי. ערך נופי/ צמחיה: בהתאם לתכנית חפ/125 הוקצו הרצועות הקדמיות במגרשים לנטיעות, ויישומן יצא לפועל כחלק ממדיניות עיריית חיפה בשנות ה-50-60 להתניית היתר בנטיעת 20 עצים לפחות במגרש. החורש, שהינו חלק מהרחוב, כולל עצי אורן, זית, חרוב, דקל, וושינגטוניה חסונה, סיגלון. כחלק מאותה מדיניות הותנו ההיתרים גם בהסדרת גדרות מאבן בדופן הרחוב, המשכית לגדרות הנמוכות מתקופת המנדט. ערך אדריכלי: בדפנות הככר אדריכלות במנעד שבין איכות גבוהה לדוגמא בעלת חשיבות בינלאומית לשילוב אדריכלות בטכנולוגית בניה. בשולי הככר אדריכלות בינלאומית מוקדמת (התשבי 64, אדר' קורט	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים בכיכר. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב / בכיכר. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הכיכר במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	ריינש ופרידריך דוהן וכן חורשה 7) לצד המופע המקומי של הסגנון, בשילוב אבן ופרטיה (התשבי 62, אף הוא בסגנון ריינש), שיכוני שנות ה-60-50 (התשבי 58-56, חורשה 12 בתכנון שמואל רחוב וארי רחוב עבור חברת גב ים) ובתי דירות מאותה תקופה (התשבי 60), לצד בית הנחושת ברחוב חורשה 9 והכנסיה הפרבוסלבית ברחוב התשבי 55. מילון הצורות סביב הככר כולל קוויות אורתוגונלית וגגות שטוחים לצד גגות משופעים (בבית הנחושת ובכנסיה), חיפוי אבן (בבית סליצן) מול גמר טיח מחוספס, חלק או מחורץ ואף גמר יריעות נחושת בבית הנחושת, סימטריה אל מול חזית חופשית. ערך תרבותי היסטורי: ראשית הבניה במתחם בשלהי התקופה העותומנית: בצפון-מזרח מבנה טמפלרי ככל הנראה – שנחרב בשנת 2016 – ובצפון-מערב מבנה הכנסיה הפרבוסלבית, עדות לניסיון המעצמות האירופית לאחיזה בארץ הקודש באמצעות השפעה כנסייתית. המשך הבניה בדפנות הככר בתקופת המנדט הבריטי, בימי הפרוספריטי – השגשוג בימי העליה החמישית. בשולי הככר נבנו בתים בתכנון אדריכלים יוצאי גרמניה (שחופש התעסוקה שלהם נגזל וחלק מהם ניסו מזלם בארץ), עבור לקוחות יוצאי גרמניה והורכב בית נחושת – ערכת הרכבה למבנה שלם, שהובאה לארץ במסגרת הסכמי ההעברה. בבית זה פעלה פנימיה-פנסיון לילדים של זוג הרופאים מנסבכר, שהנה חלק מתולדות התיירות והמרגוע על הרכס. בתקופת מדינה ישראל נבנו במגרשים הפנויים סביב הככר בית דירות ביוזמה פרטית לצד שיכון של חברת גב-ים. גדרות וצמחיה אופייניות לרכס ולתקופות הבינוי, משלימות את הבינוי בדפנות הככר לכדי מכלול יוצא דופן.	שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בניה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(02) מעונות גב ים	תיאור כללי: שיכון בבניה חזרתית אשר נבנה בין הרחובות התשבי, חורשה וואדי לוטם מדרום-מערב כיכר חורשה על-ידי חברת גב ים בתכנון האדריכלים שמואל וארי רחוב בשנת 1960. השיכון הינו חלק מתנופת השיכונים האופיינית לחיפה בכלל זה מגרשים ריקים בכרמל הצפוני וסביבתו, בראש ובראשונה על-ידי חברות משכנות וכן ביוזמה פרטית. שמונה המבנים הועמדו במערך קיבוצי תוך הסטה של המבנים היוצרת מרחב פתוח כמו קיבוצי בין המבנים. הנוף הירוק של השיכון הינו חלק מהנוף הרחב של רחוב התשבי, של כיכר חורשה של ודופן מדרגות חורשה. בתי השיכון נבנו בסגנון מודרניסטי, בקוויות אורתוגונלית מינימליסטית, בגמר טיח מחוספס משולב בטיח מחורץ ומרביתם השתמרו בנפח המקורי.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	ערך מרקמי אורבני: בשונה מהנחיות תכנית חפ/125 ונגזרותיה – לא הונח הבינוי בכל מגרש בנפרד תוך הקצאת הרצועות הקדמיות במגרשים לנטיעות וחיץ בין מגרש למגרש, אלא כמתחם 'קיבוצי'. השיכון משתרע על-פני מספר חלקות צמודות בתכנון רציף והמשכי (דרכו עובר המקטע שתוכנן אך לא יצא לפועל של רחוב דה וינצ'י). המבנים נבנו במקור כתיבות אחידות (על אף שחלקם הורחבו בעיקר בחזיתות הדרום-מערביות הצופות לנוף) בהסטה שאפשרה מבט לים ולנוף בד בבד עם הרחבת המרחק הנתפס בין המבנים ויצירת פרטיות. הבינוי נעטף בחורש משותף למבנן, ללא גידור או מעבר כלי רכב במבנן. כל המרכיבים הללו יצרו מופע מיוחד, המשקף את השיכון בעשורים הראשונים לישראל. נופי וצומח: בתווך שבין המבנים ובהיקף החלקה ניטעה חורשה בה בולטת נוכחות עצי אורן הסלע, שהינה חלק מנוף שדרות הנשיא ומנוף רחוב התשבתי והכרמל הצפוני בכלל. המרחב תוכנן ללא גידור למעט קירות התמך בגבולות הרחובות וללא מעבר או חנית רכב, מה ששיווה לו אופי כמו-קיבוצי. ערך אדריכלי: בינוי מודרניסטי, בו בא לביטוי רעיון 'אמת החומר' בעושר אדריכלי הנוצר מחזרתיות ושימוש נבון בטיח דקורטיבי תוך מינימליזם צורני (בניה בתיבות ובקווים אורתוגונליים). החזיתות הארוכות המשקיפות לנוף בדרום מערב נבנו כשלרוחבן מרפסות פתוחות לנוף, מרביתן נסגרו ובחלק מהמבנים אף הורחבו. ערך תרבותי היסטורי: מעונות גב ים הינם חלק ממערכת שיכונים ציבוריים איכותיים וצנועים, שהוקמו ברוח מדיניות השיכון והרווחה של ישראל בעשורים הראשונים לקיומה (ולה שורשים עוד בתקופת המנדט). פיתוח השטח האיכותי, ללא גדרות או מחיצות ובחומרים בני קיימא, משלטים את הבינוי ומעיד על רוח התקופה. השיכון הוא חלק מרצף רחב יותר של בניה שראשיתה בשלהי התקופה העותומנית (הכנסייה הפרבוסלבית) ותקופת המנדט (בה בולט בית הנחושת ובינוי בסגנון הבינלאומי על מופעיו).	שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תכנון במתחם יעשה תוך שמירה על מאפייני הבינוי כגון חזרתיות ואחידות, רשת אורתוגונלית, מימדי הפתחים ופרטים אופייניים בכללם טיח, בטון ומדרגות יצוקות, גם בתוספות מאוחרות. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - לא יותר חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם. - פתרון מיגון ותוספות בניה לצד המבנים ייעשה באחידות, כולל בין היתר פרטי זיגוג, מעקות וגמר במפרט אחיד בהתאם למסמך מדיניות (דוגמת המסמך שהכינה אדריכלית פארה גולדמן עבור ועד שיכון הצנובר). תינתן העדפה לשיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(P) גן	תיאור כללי: פארק עירוני מרכזי, ששורשיו בהתיישבות הנוצרית בארץ ישראל בשלהי התקופה	כללי:

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
האם	העותומנית, המשכו בחזון שהתגבש בקהילה היהודית על הכרמל בשלהי המנדט ומימושו בעשור הראשון לישראל על-ידי העיריה. באזור הפארק המגונן - הגשמת חזון חברי 'אגודת חובבי הר הכרמל' והסדרת גן האם כפארק עירוני ממש החלה בשלהי 1951, אז הוכשרו 50 דונם ראשונים מתוך 400 דונם, במרכז המרקם העירוני. במסגרת ארועי יום האם השני בעיר חיפה, בחנוכה תשי"א, הוכרז השם 'גן האם'. הפרויקט הופקד בידי אדריכל הנוף העירוני צבי מילר, שתכנן מכון ביולוגי-זואולוגי הכולל מעבדה וספריה וביבר (נסקרים בנפרד באתר הנופי גן החיות ובכרטיס אתר המכון הביולוגי), מפלי מים שיתנקזו לאגם גדול במערכת מים סגורה (לא ברור האם הכוונה למערכת המים בגן החיות או למערכת שלא הונחה במעלה הגן) ופביליון לקונצרטים (שלא הוקם בעשורים הראשונים). משנות ה-70 ואילך, נערכו בגן מספר שינויים, שעיקרם: הקצאת חלק מערבי בגן, בדופן גן החיות הלימודי, למוסד גן הילד בשנת 1976. מהפיתוח ההיסטורי נותרו מספר מוקדים מקוריים, ביניהם בולטים הפיתוח סביב הפסל 'אמהות' וסביב פסל הנערה ומערכת שבילים בקרן התשבי ושדרות הנשיא. טיילת גן האם – בראשית שנות ה-80 הוזמן האדריכל אמנון גלפמן לייצר דופן עירונית לפארק, תוך חיבורו למפלס גן הנשיא ולהשלטים את חזון מייסדי הגן להקים פביליון למופעים. בשנים 1980-1983 תכנן גלפמן טיילת בה ניכרת השפעה של פארק גואל (Park Güell) בתכנון האדריכל הקטלוני אנטוניו גאודי ביצירה טופוגרפיה מלאכותית אמורפית לכאורה ובה נקיקים ומערות הגמר אבן בשילוב קרמיקה וגרנוליט. ערך מרקמי אורבני: הפארק העירוני המרכזי ברכס, ומהפארקים הגדולים בעיר כולה. החורשה, הסמוכה לבתי המלון שעל הרכס ולמרכז הכרמל, לצד היותה אי ציבורי ירוק הינה מוצא לשביל חיפה בואדי לוטם וחלק מהתפיסה התכנונית של הוודיות כאצבעות החודרות לתוך העיר. ערך נופי/ צמחיה: על הנטיעות בשטחי הכרמלמיסיון שבמעלה ואדי טאטר הופקד גוטפריד מאייר (Gottfried Meyer), שהגיע לחיפה מגרמניה בהזמנת הפסטור מרטין שניידר לשמש אגרונום ומתחזק הגן. מאייר דאג לנטיעת עצים, להגדלת הכרמים הטמפלריים ולפיתוח הקרקע בטרסאות למניעת סחף. מעלה הוואדי הוסדר כפארק עירוני בשנים הראשונות לישראל, לפי תכנון אדריכל הנוף צבי מילר, ועבר רביזיה בשנות ה-80. הגן הוא מחבר הטבע והעיר, אי ירוק המוקף בדפנות בנויות (כולל מגדלי פנורמה, שנבנו בשנות ה-80) ובשטחיו חורש, נוף תרבות אופייני לרכס הכרמל. ערך אדריכלי: בשטח הגן נותרו מספר מוקדים, המשקפים את הרבדים המוקדמים שלו, ומהווים דוגמא לאדריכלות הנוף במרחב הציבורי בעשורים הראשונים לישראל, בסגנון מודרני. בסמוך לכניסה הצפון-מזרחית, מוצב הפסל 'אמהות' על כן שיש מעל במה מוגבהת בגמר אבן בעיבוד טובה בניסור לנדבכים נמוכים המאפיין את אדריכלות הנוף בשנות ה-60-50 (פני האדנית נוצקו גרנוליט זר לרוח המקור). בעומק הגן, בתווך בין הקרוסלה לדופן גן הילד, רחבה עגולה מרוצפת אבן פראית ומדופנת בשני ספסלים-טראסות קשותים בגמר אבן בעיבוד טובה בניסור לנדבכים נמוכים, בשילוב קולונדה בקשת המערבית. בכניסה לרחבה הוצב פסל יצוק ברונזה בדמות נערה, מעשה ידי האמן ו (ויליאם) מאיר-מיכאל. בשנות ה-2000 הוסרה הקולונדה והאבן טופלה בצורה שלומפרית, במריחת בטון. בצפון הגן פיתוח השטח צפוף וכולל שבילים ורחבות אינטימיות מוגדרות על-ידי ריצוף וצמחיה, ברוח	- כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בגן. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - צמצום מעבר כלי רכב באופן מוסדר ומפוקח וביטול מוחלט של חניות, בדגש על כלי רכב פרטיים של בעלי עסקים, בפארק – שמטרתו אינה חניה חינום, כי אם מרחב בטוח לילדים ולמבוגרים המשגיחים עליהם. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - באזור הפארק המגונן - חידוש ואף יצירת שבילים חדשים במידת הצורך תוך שימוש בחומרים (כולל עיבוד, חומרי מליטה ושיטת בניה) ובצמחיה נאמנים למקור ואופייניים לנוף הכרמל הותיק. - בטיילת גן האם – תישקל פתיחה של המעברים הנעולים. חידוש חלל זה יעשה תוך הקפדה על שיטות עיבוד אבן וקרמיקה, או בחידוש מובהק, שיובא לאישור מחלקת השימור. בכל מקרה לא בפתרונות ארעיים תוך פגיעה בחומרים, בצורניות ובפרופורציות של המרחב באבן טבעית, יציקת גרנוליט ושילוב קרמיקה. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן, והמגרשים מהעבר הדרומי של הוואדי. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה. פרטי פיתוח שטח:

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	התכנון המקורי. ערך תרבותי היסטורי: הגן הינו פרי תפיסת עולם חברתית של דאגה לפרט בתקופת שלטון מפא"י בעיר, לצד שימוש במרחב הפתוח כחלון ראווה גם לטקסים וקבלות פנים לאורחים מהארץ ומחו"ל. הגן שימש לנסיונות לפתח בגן מסורות שנתיות (דוגמת תערוכת הפרח ותערוכת הפסל בשנות ה-50), וכמובן מרחב לקונצרטים והופעות מראשיתו, דרך הקמת הקונכיה ועד לימינו אנו. השטח במורד הגן, במעלה ואדי לוטם, הוקדש להקמת גן חיות ביולוגי חינוכי (הנסקר בכרטיס אתר נפרד).	- שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(Q) גן החיות	תיאור כללי: גן חיות עירוני, מרחב מגוון תיירותי-טיפולי וחינוכי במורד ואדי לוטם (ואדי טאטר), ששורשיו בחזון חברי אגודת חובבי הר הכרמל בשלהי המנדט ומימושו בעשור הראשון לישראל על-ידי העיריה. פיתוח הגן נערך על-ידי אדריכלי הנוף צבי מילר ומשה בלום בשנות ה-50 המוקדמות, ושיפוץ משמעותי נוסף בתכנון משרד מילר-בלום בשנת 2000. בהתאם לטופוגרפיה הוסדר מערך שבילים מעוקלים (סרפנטינות) וכלובים בנויים בגמר אבן. הכניסה לגן דרך מבנה כפול וגגון (שהוקם בשנת 2000), בקצה הצפון-מערבי של גן האם דרך שביל מלווה בשדרת עצי מחט (המאפיינת סימוני גבולות באדריכלות תקופת המנדט וראשית ישראל). במפלס ביניים, מתחת לפינות, בכללן כלב ציפורים עצום, כניסת שירות מכיוון רחוב התשבי וביתן משרדים (המוצע לשימור). בסמוך למבנה המשרדים, במפלס ביניים בגן, נבנה סביב ערוץ הואדי גן בוטני בטופוגרפיה טבעית לכאורה באבן ועץ, דרכה הזורם ערוץ מים מלאכותי כמוקד ענין. במעלה הערוץ נבנה מעין הזורם במגוון מפגשים בדרך אותה חווים באי הגן: מתחת גשרון עץ, דרך סלעים המשמשים מעבר מרוצף המשתלב בזרם, לצד מהלכי מדרגות מתעקלים ועד לסיום הדרמטי דרך מפל במקווה מים ובשוליו אמפי קטן מאבן טבעית. סביב הערוץ ניטע חורש ארצישראלי כולל אשחר רב עלים, ער אציל. בדופן דרום של הגן הבוטני מבצבצות מבעד לסבך שתי קומות המסד והקרקע של מבנה בגובה 5 קומות בסך הכל, המכון הביולוגי בית פנחס. במבנה מוזיאון, ספריה ומבנה כיתות ומעבדות בגובה 5 קומות, ואליהם גישה משלושה מפלסים, כולל הכניסה הראשית דרך קומת הביניים דרך מרפסת תצפית רחבה תחומה בקולונדת אבן. בית פנחס הינו מבנה לשימור בפני עצמו. בדפנות מערכת השבילים נבנו כלובים, קירות תמך ופינות ישיבה, עיקרם באבן. קירות התמך והצמחיה בשולי הגן ובמורד המגרשים הגובלים מעצימה את תחושת השהייה בטבע (ומכאן חשיבות שימורה, גם במגרשים הגובלים שאין בהם מבנים לשימור בפני עצמם). ערך מרקמי אורבני: פיתוח מדרון ואדי לוטם משלב את רעיון החינוך המדעי-סביבתי בתוך העיר בתפיסה התכנונית של הואדיות כאצבעות החודרות לתוך העיר. פיתוח הגן מאפשר לציבור הרחב גישה נוחה למעמקי ואדי לוטם (גם אם בתשלום). הגן והחורש שניטע בו נצפים מהמורד הדרומי של הכרמל	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בגן. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - שמירה על אבני היסוד מהן מורכב הגן: אבן, מדרכי אבן, שבילי אספלט, קירות תמך וכלובים שמרביתם בגמר אבן (בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / בבנייה יבשה), צמחיה מקומית והמשך פיתוח הגן באבני יסוד אלה. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - באזור הפארק המגוון - חידוש ואף יצירת שבילים חדשים במידת הצורך תוך שימוש בחומרים (כולל עיבוד, חומרי מליטה ושיטת בניה) ובצמחיה נאמנים למקור ואופייניים לנוף הכרמל הותיק. - שמירה על אלמנט המים פועל ונגיש, ללא גדרות ומחיצות. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	הצפוני (רחוב התשבי) ומהמורד הצפוני של הכרמל המערבי (מעלה דרך הים ורחוב שושנת הכרמל). ערך נופי/ צמחיה: ברחבי הגן, שתוכנן על-ידי אדריכלי הנוף מילר-בלום, ניכר הערך הנופי-גנני במערך טראסות, שבילים, רחבות, עצים בוגרים, מוקדי מים, שימוש אדריכלי בצמחיה (בשביל הכניסה). ב'שכבה' שניה מוגדר הגן על-ידי צמחיה בשטח הפרטי המעצימה את המרחב הירוק בגן. במערב פתוח המבט לעבר נוף ואדי לוטם ונוף הים התיכון. ערך אדריכלי: דוגמא מופתית לפיתוח שטח משלהי המנדט והעשורים הראשונים לישראל, וברמת השתמרות גבוהה. בואדי נוצר מכלול נופי ייחודי, בשילוב 'עקרונות על' הצללה (על ידי נטיעת עצים רבים) ומוקדי מים תוך שימוש בחומרים בני קיימא (אבן, עץ). ב'אצבע' היוודת בואדי שולבו אלמנטים ארכיטקטוניים בעלי ערך אדריכלי ונוף, ממערכת הטראסות והמים בגן הבוטני, דרך מבנה בית פנחס, שהינו גם נקודת ציון בואדי, וכל אלו גם יחד הופכים אותו ל"נוף תרבות". הטופוגרפיה דורגה בטראסות וקירות תמך ורוצפה בגמר אבן במגוון עיבודים. ערך תרבותי היסטורי: שורשיו הרעיוניים של גן החיות בקהילה היהודית של חיפה המנדטורית, אז ייסדה קבוצה בה בלטה נוכחות עולי מרכז אירופה את אגודת חובבי הר הכרמל. האגודה שמה למטרה לייסד פארק טבעי וגן נופש בואדי טאטר. הגשמת החזון התעכבה עד להקמת מדינה ישראל, אז הקים פנחס כהן את המכון הביולוגי במרתף בית הכנסת של הר הכרמל. בשנים 1953-1955 הוקם גן החיות כולל בית פנחס בתמיכת עיריית חיפה, פרי תפיסת עולם חברתית של דאגה לפרט בתקופת שלטון מפא"י בעיר.	- לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטווח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - שיחזור גדרות קורות העץ וענפי העץ האופיניות לגן בראשיתו. רק באין אפשרות אחרת – ייעשה שימוש בגדרות קלות מינימליסטיות והטמעתן בסביבה בצבע. - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(R) משעול טיקוטין	תיאור כללי: פרט ברשת נתיבי מדרגות ושבילים הפרושה באדמות הכרמל הצפוני (בין הרחובות המקבילים (יפה נוף / שדרות הנשיא / התשבי / דה וינצ'י). מראה המשעול נקבע על-ידי אדריכל הנוף משה בלום ממשד מילר-בלום בשיתוף פעולה עם פרופ' אדר' אל מנספלד במסגרת הרחבת מוזיאון טיקוטין בשלהי שנות ה-80. הרצועה הצרה חולקה לרצועות משנה: במרכז יציקת גרנוליט ב'אריחים' טרפזיים מעוגלי פינות וביניהם רצועות אלכסוניות משובצות ריבועי אבן טבעית המזכירה את צמיחת הבמבוק – שניטע בדפנות המשעול, ברצועות האדמה הטבעית (עליהן נושרים עלי האקליפטוס בהתאם לעונה). הגידור נעשה ברצועות עץ דקות צבועות הגוון אפור. דפנות המשעול מוגדרות גם על-ידי הבינוי – האגף הצפוני של מוזיאון טיקוטין (בתכנון עיריית חיפה בשנת 1960 לערך), בית קיש ומלון דן כרמל במרחק. דופן נוספת מגדירה שדרת עצי ברוש בצפון-מזרח	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	המשעול בואך הרונדו, ייתכן שניטעה עוד בימי הקמת בית קיש. בדרום-מערב גרם מדרגות יצוק גרנוליט ורמפת עץ בשילוב מאחזי יד מעץ וכבלי פלדה, שהותקנו גם בגרם הכניסה המרכזי למוזיאון. ערך מרקמי אורבני: ציר תנועת הולכי רגל ברשת מדרגות ומשעולים הפרושה בשטח הכרמל הצפוני, ושלוחות הרכס בכלל. המשעול מאפשר יציאה הדרגתית מטיילת לואי אל הרחוב העירוני שדרות הנשיא. נוסף על הערך האורבני האמור, המשעול מחבר את שני מבני מוזיאון טיקוטין (מבנה התצוגה על שדרות הנשיא ובעורפו מבנה החינוך בבית קיש) למכלול אחד. ערך נופי/ צמחיה: החלל הארוך והצר מוגדר על-ידי אלמנטים ורטיקליים – במבוק, גדר דקיקה אנכית והבינוי בעורפם. בחלק הצפון-מערבי שדרת ברושים בגבול המגרש המקורי. ערך אדריכלי: פיתוח השטח בקווים נקיים ובאלמנטים מינימליסטיים מחזק את הנקיון הצורני של מוזיאון טיקוטין לכדי מכלול בהשראה יפנית. ערך תרבותי היסטורי: עיצוב המשעול מחזק את החיבור בין המבנה לייעוד כמשכן לתרבות יפן. בדפנות המשעול מבנים מרהיבים לשימור, וממנו מתאפשרת זווית תצפית נוספת עליהם / גישה (יחידה לבית קיש).	את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים בגן. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - שמירה על משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תיתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה הייחודית למתחם: עצי אקליפטוס בחצר בית קיש, עצי אורן בפטיו של מוזיאון טיקוטין, עצי ברוש בגבול המגרש המקורי בצפון-מערב. - חידוש ותחזוקה קבועה של שיחי הבמבוק הייחודיים למשעול ומתחברים למוזיאון היפני. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל המבנים הגובלים במשעול מיועדים לשימור. - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). טיפול בריצוף לפי הטיפולוגיה שהתווה משרד מילר-בלום בשילוב יציקת גרנוליט ושורות נוטות של אריחי אבן. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		- כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – הסוואת מסתורי אשפה וכיו"ב הפונים למתחם. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(S1) יפה נוף המורדי המזרחי	תיאור כללי: מקבץ מבני מגורים שהוקמו בשלהי שנות ה-50 במפלס נמוך ממפלס הרחוב, תוך פיתוח המדרון בתווך כרחוב שנועד לשמש שטח ציבורי (אך בפועל תחום בגדרות). במתחם ארבע וילות אשר עיצובן נגזר מתקנות עירוניות, כולל בין היתר חיפוי כל החזיתות באבן טבעית, קירוי בגג רעפים משופע, בניית טראסות גן ומדרגות בשטח הציבורי הפתוח ופיתוחם כגינה, לפי תכנית גננות שתאושר על-ידי משרד מהנדס העיר, התקנת מעקה ברזל בקצה המדרכה, כדוגמת המעקה של המצפור שנמצא בקרבת המקום. מצדו הצפון-מערבי בית מאנה כץ (יפה נוף 89, במקור בית מגורים). עקרונות התכנון שהנחו את מתכנני הבינוי בשנות ה-50 הופרו ברגל גסה במגרש הסמוך, יפה נוף 93 כולל השמירה על חתך הטופוגרפיה, רצועה מגוננת קדמית, שמירה על קו המבט, חומרי בנין. בית דומה לבינוי בשטח המתחם נהרס לצורך הקמת וילה מאסיבית וזרה לפיתוח השטח ההיסטורי. לפי מכתב מאת האדריכל תיאודור מנקס אל ועדת בנין עיר בחיפה מיום 23.11.1956, שלוש החלקות 127,118,122 בשטח כולל של כשלושה דונם נרכשו מרשות הפיתוח ומהעיריה נמסר לו שתתאפשר בניית 5 בתים קטנים עם גינות נפרדות בתכנית כללית מאורגנת, לאחר הפרשה של 500 מ"ר עבור שטחי ירק ציבוריים. כעבור שנה, לאחר שתכנן 5 בתים וטיילת ומגרש משחקים קטן בשטח הציבורי, גילה כי <i>"בינתיים נבנה על שטח זה מבנה בגובה של 5 מטר ע"י מהנדסים של העיריה – בלי הסכמת בעלי המגרשים – לצרכי ציבור. אמנם נעשה הדבר לטובת הציבור, אולם זה מפריע לבינויים העומדים להיבנות ומוריד מערך המגרשים היקרים עם החזית לרחוב יפה נוף."</i> מרכז הבקרה נחנך על-ידי צה"ל ביום 16.1.1957 תחת השם 'מצפור אבא' כהוקרה של מפקדת העיר חיפה בצה"ל לראש העיר. לבסוף הוקמו בשטח הנותר ארבעה מבנים במקום חמישה, שניים בתכנון מנקס, מבנה בתכנון האדריכל משה חת, ומבנה בתכנון האדריכלית הלנה טויסטר. ערך מרקמי אורבני: מקבץ בתי מגורים שהינו קפסולת זמן לכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-50. בבינוי ובפיתוח השטח יושמו הוראות תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952. במקבץ נשתמרו פרטי אבן מקוריים הן בפיתוח השטח הציבורי (מדרגות, טראסות, שבילים) והן בשטח הפרטי (שבילים, מדרגות, ריצוף ומגוון אופני חיפוי). מפלס הבינוי בשילוב נטיעת המדרון יצרו שילוב נפלא של דופן ירוקה והשקפי נוף לצועדים בגדה הצפונית של רחוב יפה נוף במקטע זה (ואף יותר תחת צל החרוב הנטוע במדרכה). ערך נופי/ צמחיה: המדרון הנטוע במגוון צומח אופייני לכרמל (חרוב, אורן הסלע, ברוש צריפי, זית) מאפיין את הבניה ברכס ומייצר דופן אורבנית מינורית בהמשך לגנים הבאהיים (בדומה לנטיעות ולבינוי במורדות הצפון-מערביים מעבר לגנים הבהאיים). במפלס הרחוב עץ חרוב סוכך טבעי על נקודת תצפית למפרץ). אופי הנטיעות ופיזורן ברצועת המדרון יוצר מעין 'מדרון' מגוון ממנו בולטים עצי הברוש.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה).

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	הירידה המתפתלת דרך המשעול בצפון ודרך משעול המדרגות מייצרים חוויה המורכבת ממבטים קרובים ורחוקים. ערך אדריכלי: הבינוי ופיתוח השטח מייצגים מופע ייחודי של המודרניזם המקומי, בשילוב בין מינימליזם ונקיון צורני לבין מורכבות ועושר בתכנון ובביצוע הפרטים. בולט במיוחד באיכויותיו האדריכליות בית פושקר (יפה נוף 89 א). ערך תרבותי היסטורי: המבנים ופיתוח השטח מעידים על תקופה בתולדות העיר.	- שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – הסוואת מסתורי אשפה וכיו"ב הפונים למתחם. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(S2) הסביונים	תיאור כללי: מרקם בנוי במדרון הצפוני התלול של הר הכרמל. בשנת 1908 התפרסמו שתי מפות של העיר בחיפה, מפת פון מולינן ומפת שומאכר, בשתייהן מופיע התוואי. במפת שומאכר תוואי דרך הסביונים אף בולט יותר מרחובות יפה נוף והנשיא ! במפת שומאכר המפרטת גם פרצלציה של מגרשים, ברור כי הדרך משמשת חיתוך של מגרשי אורך עד אליה וממנה. הדרך נותרה בשימוש גם בראשית המנדט (לפי מדידה צבאית בריטית) ולמעשה – עד לשנים הראשונות לישראל. במעלה הדרך, מתחת לעיקול החיבור לרחוב יפה נוף, נבנו במחצית השניה של שלטון המנדט מספר בתים איקוניים: בית אבייד ('הטירה') האקלקטי ביפה נוף 95 ובית דירות בסגנון בינלאומי מקומי ביפה נוף 97. בשנות ה-50-60 נבנו וילות במדרון, שהיה עד אז לא מפותח בחלקו הנמוך בשנות ה-50-60 נבנו וילות במדרון, שהיה עד אז לא מפותח בחלקו הנמוך מתחת לדרך (למעט בית ליוואן יחיד ברחוב הסביונים 8, עליו נוספו קומות באופן ששינה את מראהו ללא הכר). במסגרת הבניה הוקמו מערכות מדרגות פרטיות לכל מבנה ומבנה (בדומה למגרשים במדרון הצפוני	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של הרחוב ועל החתך שלו הנתון בין גדרות וטראסות. - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	באזור הצפון-מערבי של רחוב יפה נוף). ערך מרקמי אורבני: תוואי דרך היסטורית מהתקופה העות'ומנית, לצדיה הוקמו בתקופת המנדט בתי מידות בודדים, ובינוי נוסף בעשורים הראשונים לישראל. המאסה הבנויה, הגדרות והצמחיה בדפנות הדרך הצרה מאפיינים את המרקם ההררי במדרון הצפוני. ערך נופי/ צמחיה: בניה אופיינית בחתך ההר, במסגרתה מפולסים המגרשים בטרסות וקירות תמך. במגרשים הנמוכים, שמרבית הבתים בהם (הסביונים 2, 2א, 4, 6) נבנו בשנות ה-50-60 החלק העליון נטוע כחורש פראי דרכו יורדים שבילים פרטיים לכל מגרש ומגרש. תוואי הרחוב מוגדר על-ידי גדרות, קירות תמך והצמחיה. ערך אדריכלי: לאורך הרחוב בתים ייחודיים בשלל סגנונות, החל ב'טירה' -בית אביד האיקוני בסגנון האקלקטי, דרך בית הדירות הבינלאומי-מקומי ביפה נוף 97, המפנה לרחוב הסביונים את חזיתו האחורית המדורגת למאסות בשילוב תיבות וגלילית מהנפחים ועד לפרטים; בקצה הרחוב בית מודרני (הסביונים 10) ומתחתיו ביתו הפרטי של האדריכל תיאודור מנקס, שהיה מעורב בתכנון בתים נוספים בסביבה, בהם שילב חיפוי החזיתות בפלטות יצוקות באריחים משוננים בדוגמא קווית. מעבר לבינוי, קיים ערך לפיתוח השטח במבנים ולהתייחסות האדריכלית לטופוגרפיה. ערך תרבותי היסטורי: תוואי דרך היסטורית שנקבעה בתקופה העות'ומנית והיתה בשימוש הולכי רגל גם בתקופת המנדט ועד לראשית ישראל. הדרך נתבטלה עם הקמת הגנים הבהאיים ולמעשה נותר חלקה העליון כרחוב ייחודי ללא מוצא, המסתיים בגרם מדרגות תלול.	- שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב / משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יועדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חניות תותרנה רק תוך הבטחת תכנון נטיעות בכל הרצועה ההיקפית במגרש כולל הותרת שטח חלחול הדרוש לצמחיה קיימת ולנטיעת עצים בוגרים רחבי צמרות. לא תותר הכשרת חניה סלולה בשטח המגרשים, אלא רצועה צרה למעבר, תוך הבטחת קיומה של מירב הצמחיה הותיקה במגרש. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. במידת האפשר – הסוואת מסתורי אשפה וכיו"ב הפונים למתחם. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(ז) טיילת לואי	תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי הבנוי במפלס העליון של רחוב יפה נוף לבין עורף הבינוי בגדה הצפונית של שדרות הנשיא. השכבה המוקדמת של הגן הונחה בשנת 1910, אז הקימה הקהילה הטמפלרית אנדרטה לזכר ביקור הקייזר וילהלם השני ורעייתו אוגוסטה ויקטוריה בחיפה בשנת 1898, ונטעה סביבו גן. בשנת 1982 ביקר בארץ נכדם ולכבוד הארוע שופץ הגן והועתק אליו תותח עותומני מהבורג' (גן הזכרון). הרובד השני של הגן הונח בראשית ישראל, כשבשנת 1950 תוכננו סלילת הרחוב והקמת הגן. הפרש הטופוגרפיה נוצל להפרדה בין טיילת עליונה, להולכי רגל בלבד, לבין הרחוב התחתון שנוסף על מסלולי הרכב הוסדרה בו חניה ציבורית ונבנו שירותים ציבוריים (בגמר אבן, אופיינית לשנות ה-60-50). הגן כלל גן טבעי במפלס העליון, שבילי אדמה תחומים בסלעים מקומיים ובעורפם חורשת עצי אורן הסלע. בקדמת הרצועה נשתלו פרחים ושיחים נמוכים ותצפיות סודרו באמצעות גדרות (ככל הנראה מבולי עץ) וספסלי עץ. במערב הטיילת הותקנו אגם ומפל ובמקום הוצב פסל איילה מעשה ידי מעשה ידי האמן אריה רוניק. בעשור לישראל נבחר גן יפה נוף כזירת תערוכת הפרח השנתית, בהשתתפות מציגים מחו"ל ושגרירי מדינותיהם. במהלך השנים נערכו בטיילת שינויים שונים בהתאם לפרויקטים שהוקמו: בשנות ה-60-50 נבנו בעורף הטיילת בתי מגורים ובגבולם גדרות חיות / בנויות כולל שערי כניסה (הנשיא 91, הנשיא 93-93א). בשנת 1963 נחנך מלון דן כרמל, כולל האטרקציה המרכזית בטיילת לואי (מלבד הנוף, כמובן) – הרונדו. המבנה העגול (שכונה במקור 'צלחת מעופפת') נבנה על עמודים המאפשרים מעבר חופשי ויוצרים חלל מקורה בטיילת. בשנות ה-70 נוסף מעבר כלי רכב לחניון מלון נוף בדרום-מזרח הטיילת. בשנות ה-80 נבנה מרכז פנורמה ומצפוניו מרפסת תצפית ורמפה מדרום-מזרח לטיילת לואי. בשלהי שנות ה-80 הוסדר משעול טיקוטין, מעבר ציבורי יחיד משכונת הכרמל הצפוני למרכז הטיילת. הטיילת קיבלה את מראה הנוכחי בתרומת משפחת גולדשמידט להנצחת בנם לואי. במסגרת פרויקט זה נבנתה מרפסת עליונה מעל תכסית הרחוב כולו ובתחתיתה 'אמפי' צופה לנוף המפרץ, השטח רוצף והוסדר. בשנות ה-2000 הותקן בסמוך לאנדרטת הקייזר גן שעשועים, ונערכו שינויים בגן כולל שילוב אלמנטים מעץ ואבן.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב / משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוק ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. - שמירה על אלמנט המים פועל ונגיש, ללא גדרות ומחיצות. צמחיה:

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	ערך מרקמי אורבני: טיילת מרכזית העיר, חלק ממרקם התיירות והתרבות בכרמל הצפוני. הטיילת הינה חלק מפיתוח רצועות הרחוב המאפיינות את הבינוי בהר. ערך נופי/ צמחיה: תצפית נופית לאתר מורשת עולמית (הגנים הבהאיים), לשכונות העיר ולמפרץ חיפה וצפון הארץ. מרחב מגונן ונטוע מרהיב, מהאטרקציות המרכזיות של העיר חיפה. מצפון פתוח המרחב לרווחה, הן בשטח המגונן של הגנים הבהאיים והן בבינוי הנמוך למגורים, שהוכתב לפי תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952. הדופן העורפית של הגן מוגדרת באמצעות עצים בוגרים בשטח הטיילת (אורך הסלע, אקליפטוסים, עצי תות בצפון-מערב), גדרות שונות למגרשים הפרטיים לפי תקופות הבניה ומעבר להן שכבה נוספת של צמחיה ובינוי למגורים. עיקר הבינוי נותר נמוך ולא מאפיל על חווית הטיילת (או מוסתר באמצעות הנטיות). ערך אדריכלי: הרצועה הצרה פתוחה לרווחה לנוף המפרץ כולו, ובעורפה צמחיה המשמשת דופן ומטשטשת את הבינוי שמדרומה – שרובו נותר נמוך. בתווך נעשה שימוש בחומרים טבעיים (אבן, עץ, פלדה, מים) בעבודה איכותית ומוקפדת. בעורף הטיילת מבצבץ בינוי איכותי משלל תקופות, החל מהעשור הראשון למאה ה-20, אז נבנה בית שניידר - היינריצי שנותר ממיסיון הכרמל (המבנה הראשי נהרס לצורך הקמת מרכז פנורמה), עבור בבית גלר האקלקטי משנות ה-20 (אדר' אלכסנדר ברוולד, הנשיא 77ד/ יפה נוף 70א), סגנון בינלאומי מקומי משנות ה-30 בבית רוטנברג, בבית קיש ובבית קוורטין (הנשיא 77/ יפה נוף 68, הנשיא 89 והנשיא 95 בהתאמה, בתכנון אדר' שמואל רוזוב) ומשנות ה-50 (הנשיא 91, אדר' דוד ויטמן), מודרניזם משנות ה-60 במלון דן כרמל (אדר' שמואל וארי רוזוב) ובבית המגורים ברחוב הנשיא 93-93א (אדר' שלמה גלעד), ברוטליזם משנות ה-70 במלון נוף (אדר' ארי רוזוב). למרגלות הטיילת נערך פיתוח נוף מרהיב במסגרת הגנים הבהאיים – שהוכרו על-ידי ארכון אונסק"ו כאתר מורשת עולמי. ערך תרבותי היסטורי: ראשית הגן בנטיעות ובאנדרטה טמפלרית משלהי התקופה העותומנית והמשכו בנטיעות והקמת בינוי מרהיב למגורי דמויות בעלות מעמד לאומי ובינלאומי (בריגדיר קולונל קיש, פנחס רוטנברג, החזן זבולון קוורטין), פיתוח תיירות ותרבות (בבתי המלון דן כרמל ונוף, בהקמת מוזיאון טיקוטין בבית קיש).	- כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(U) גן הפסלים	תיאור כללי: פארק עירוני ומצפור, שהוקם בשלהי שנות ה-70 בשטח שיועד למגורים לפי תכניות היסטורית. הגן הציבורי הוקם כחלק משכונת 'פאר נוף' שהקימה חברת 'שיכון' ברחוב שניים בנובמבר (ואף נשא תחילה שם זה). הגן תוכנן על-ידי אדריכלי הנוף מילר-בלום, שהקימו מערך שבילים מתפתל בחלקה הטרפית התלולה ובכך הגדילו לכאורה את שטח הגן תוך יצירות 'פיונות' ו'כיכרות' שונות באופיין. מעטפת הגן מדרום בגבול עם שדרות הציונות, דרך עירונית אינטנסיבית, ניטעה חיץ ירוק כפול: שיחים נמוכים בגבול המדרכה, וחורשה מגוונת (הכוללת בין היתר עצי אורן הסלע, זית, סיגלון חד-עלים) בגובה. בשונה מהחיץ המובהק, לדרום (למעט שער במעלה שדרות הציונות) – הרי שהדופן לרחוב שניים בנובמבר בצפון-מזרח אוורירית	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול
	יותר, מזמינה כניסה מהרחוב ובעיקר מאפשרת מבט רחב לנוף מפרץ חיפה. במחצית שנות ה-70 הוחלט להציג בגן 13 פסלים בנושא ילדים במשחק, שיצרה הפסלת השוויצרית-ישראלית אורסולה מלבין. מלבין, ילידת ברלין 1917, נמלטה בשנת 1939 לשוויץ, שם למדה אמנות באקדמיה ושם גם נישאה לפסל הנרי פיקוט. בשנת 1964 הגיעה לביקור בארץ, ובשנת 1967 רכשה בית בעין הוד והתגוררה לסירוגין בשתי המדינות עד למותה בז'נבה ביוני 2020. מלבין פנתה לעיריית חיפה בהצעה להעביר לחיפה את פסליה, אך ההצעה נפסלה תחילה על-ידי ועדה שחבריה פרופסור מנספלד, א. תדמוק והפסל גרוס. ההצעה הועברה שוב לבדיקת היועץ האמנותי לעיריה גרשון קניספל ולועדה מיוחדת שהורכבה מחברי מועצת העיר הפרופסור ישעיהו ירניצקי מהטכניון, האדריכל ד"ר גדעון קמינקא ופרופ' מרים בן-פרץ – 'המליצו להעביר את הפסלים לגן שאך נחנך. לאחר נתק של מספר שנים בין הפסלת לעיריה "<i>הובטח כי הגן ישונה וישופץ לשביעות רצונה</i>" והיא הבטיחה להעביר לגן 17 פסלים (בסופו של דבר הוצבו לגן 35 מיצירותיה) עד לשנת 1987. נכון לשנת 1988 כלל הגן 20 פסלי ברונזה, ובאותה שנה נוסף פסל אשה מחזיקה ביונת שלום, שעיצבה האמנית לבקשת ראש העיר גוראל, כחלק משיפוץ שכלל הצבת ספסלים, ריצוף באבן ונטיעת פרחים. במרוצת השנים נוספו 16 פסלים, ומספרם הכולל הגיע ל-29 פסלים מקוריים (שעל-פיהם שוכפלו עותקים נוספים). בגן השתמרה היטב עבודת האבן הנפלאה של מערכת השבילים והטראסות וכן מערכת במות אבן בגדלים ובטכניקות שונות, עליהן הוצבו הפסלים. ערך מרקמי אורבני: גן בקנה מידה שכונתי, ופרט בשרשרת מצפורי הנוף בעיר חיפה, שהתכנון המושכל שלו מעצים את מימדיו, בין אם באמצעות יצירת דפנות ירוקות ו'ניתוק' הפנים מהרחוב, בין אם באמצעות מערכת טראסות ש'מייצרת טופוגרפיה' וכמובן – הפתיחה לנוף. ערך נופי/ צמחיה: לגן ערך רב, הן כדופן הירוקה שהוא יוצר לדרך עירונית בגדר חיה של שיחים ועצים והן כחוליה בשרשרת מצפורים בעיר, שכל אחד מהם מספק זווית מבט שונה. מרחב הגן הינו מוזיאון פיסול פתוח. ערך אדריכלי: הגן הינו דוגמא לשילוב בין תכנון נכון, היוצר אשליה של שטח גדול מהמציאות ובו פינות התבודדות לצד מרחבים, לבין עבודת אבן טבעית איכותית בפרטים. בגן משולבים כרי דשא בצמחיה שאינה מחייבת תחזוקה תכופה. ערך תרבותי היסטורי: גן הפסלים הינו נקודת ציון עירונית ומוזיאון פתוח הנגיש לתושבים ולמבקרים. לגן כשלעצמו ערך היסטורי כדוגמא לתקופה באדריכלות הנוף.
הנחיות שימור	- שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על קרנות הרחוב / משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטווח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות:

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		- תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(V) גן חורשה בית רוטנברג	ורחוב דפנה במערב. המכלול כולל רבדים בנויים משנת 1925 לערך ועד לשנת 1984, וסביבם מערכת שבילים, טראסות ונטיעות המדגימות את ההתפתחות האדריכלית והנופית לאורך התקופה. הגבול הדרומי של הגן נתחם בשדרת ברושים, שלאחר הרחבת הדרך על-חשבון המגרשים הפרטיים – ממוקמת בגבול נתיב המכוניות, בשולי המדרכה. בהיקף המגרש לרחובות דפנה ויפה נוף יצוקה גדר בטון חשוף גבוהה, שבבסיסה מסד אבן מוקדם (עליו ייתכן שהיתה בנויה גדר אחרת, אולי מסוגננת יותר). בחומה פתח אחד במרכז הדופן המערבית לרחוב דפנה, ופתח פינתי לקרן הרחובות יפה נוף ודפנה שנאטם. לשדרות הנשיא בדרום פעור פתח רחב לכלי רכב ומצדי הדרך העולה ממנו קירות תמך מאבן טבעית בנדבכים מסודרים, ככל הנראה חלק מפיתוח השטח המקורי. במקביל לתוואי זה ובניצב לשדרות הנשיא, שדרה כפולה של ברושים בהמשך ציר הסימטריה של הכניסה הראשית לבנין. בדרום השדרה הכפולה סלע טבעי וטופוגרפיה, שמעמידים בספק את היות השדרה הכפולה חלק משביל מרכזי להולכי רגל. בשטח הגן נותר מסלע טבעי וניטעה ברחביו חורשה ענפה, שעיקרה עצי אורן הסלע לצד עצי אלון מצוי ואלת המסטיק. על-פני הקרקע בגן החורשה נשתלה צמחיה מתאימה לתנאי הגידול הייחודיים תחת צל עצי האורן, פילטרציה של אור ומצע המחטים, בין היתר אלוורה ואגפנטוס. בלב המתחם, מול הכניסה הראשית לבית כר דשא שבהיקפו המשך החורשה ובהיקפו תיחום מאוחר באבני שפה. הגן רחב הידיים של בית רוטנברג משמש, לפי צוואתו, לחינוך נוער וצעירים. בגן מבנים שהוקמו במהלך העשורים: בשנת 1925 לערך הוקם בית נגלר בתכנון האדריכל אלכסנדר ברוולד (מבנה לשימור) במעלה החלקה המזרחית (שעל מחציתה הדרומית נבנה בית מגורים חדש, המופרד מהמתחם בגדרות). בשנת 2020 משמש המבנה כיתות ומשרדים של מכללת רידמן. בשנת 1938-1941 נבנה בית רוטנברג בתכנון האדריכל שמואל רוזוב בשלוש קומות (עליהן נוספה קומה רביעית בשנת 1963). ההעמדה בעומק המגרש, לכיוון נוף מפרץ חיפה, הגליל והעמקים, הותירה חצר רחבת ידיים בשטחה ניטעה חורשת עצי אורן הסלע. בשנת 1943 נבנה ממזרח לבית רוטנברג ומצפון לבית נגלר מבנה חדרי שירות בתכנון אינג' שמואל דוד סורסקי, מבנה קמור שבסיסו מוגבה ולאורכו חלונות במקצב קבוע ('האיגלו', בית אתל ויקס). בשנת 1959 נבנה מבנה שירות ארעי מצפון למבנה הקמור. בשנת 1970 הוצבו בצפון המגרש שני צריפי אסבסט, באופן ארעי. בשנת 1984 הוקם מדרום לבית רוטנברג מבנה כיתות תלת קומתי בסגנון ברוטליסטי, בתכנון האדריכל ארי רוזוב, במנח מקביל לבית נגלר. המבנה מתאפיין בקוויות אורתוגונליות, בחלוקה לשדות זהים (מהם חורג רק שדה חדר המדרגות בשיעור של 1.5 שדה והשדה הצמוד לו הדומה לו), שכפול שתי הקומות העליונות, תוך שימוש במעטפת להצללה. ערך מרקמי אורבני: מקבץ מבנים, בהם מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, וחורשה המשמשת לחינוך א-פורמלי של בני נוער ומבוגרים. חורשת עצי אורן הסלע במגרש הינה חלק מנוף הכרמל הותיק	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על הגן כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוק ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	בכלל ומתחם לשימור שדרות הנשיא והמשכית לקצה טיילת לואי, בגבול אנדרטת הקיזר. ערך נופי/ צמחיה: גן חורשה ייחודי. מפיתוח השטח המקורי נותרו עצי ברוש צריפי בגבול המקורי של המגרש, טרם הרחבת שדרות הנשיא, כיום בדופן המדרכה, שדרה כפולה של ברושים וברחבי המגרש חורשת עצי אורן הסלע, אלון מצוי ואלת המסטיק. בקרקע נטועה צמחיה נמוכה דוגמת אלוורה ואגפנטוס. הצמחיה בשטח המגרש היא חלק מהרצף היוצר את הנוף הירוק של הכרמל המערבי. ערך אדריכלי: בשטח המתחם מבנים במגוון סגנונות: אקלקטי (בית נגלר), בינלאומי (בית רוטנברג), ברוטליסטי (מבנה הכיתות). כמו כן נעשה שימוש אדריכלי בצמחיה להתווית דרך וסימון גבול. ערך תרבותי היסטורי: בית מגורי 'הזקן מנהריים', פנחס רוטנברג, שהוקדש לחינוך הנוער העברי. בחדר העבודה ובחדר המדרגות אוצרות תרבות והיסטוריה מקומית. בחצר בנוי גם בית נגלר, מהמבנים המוקדמים בכרמל הצפוני, דוגמא לסגנון האקלקטי.	הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(W) יפה נוף המורד המערבי	תיאור כללי: מקבץ מבני מגורים שהוקמו בשלהי שנות ה-50 במפלס נמוך משמעותית ממפלס הרחוב, לפי הנחיות תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853 משנת 1952. לאחר שינויים והתערבויות בבינוי נותר בראשוניותו מקבץ של ארבעה מבנים ברחוב יפה נוף 37, 39, 41,43. עקרונות התכנון שהנחו את מתכנני הבינוי בשנות ה-50 הופרו ברגל גסה במגרש המערבי. בחלקות האורך המשתרעות בשיפוע התלול שבין רחוב יפה נוף לרחוב הצלבנים התאפשרה הקמת שני מבנים, הצפוני לרחוב הצלבנים והדרומי לרחוב יפה נוף, כשבתווך נותרה מערכת טראסות אבן, שמופיעה כקיימת במדידות לקראת עבודות התכנון והבניה. לפי חפ/853 הורחק הבינוי מהרחוב באמצעות קביעת קווי בנין משמעותיים (15 מ' מרחוב יפה נוף ברחוב יפה נוף 41) ושימור החורשות הקדמיות לרחוב באמצעות מערכות שבילים וטראסות נפרדות לכל מבנה. מראה הבינוי למדרון נשמר באמצעות התקנתו על קומות עמודים נסוגות / בהתקנת גגות משופעים (בשיפוע 12% מינימום לפי תכתובת בתיק בנין יפה נוף 41). תקנות העיריה הכתיבו בניה באבן, שהובילה למופע ייחודי של הסגנון המודרני באבן. במפלס הרחוב אישרה העיריה בשנת 1964 בקשה של בעלת הבית ביפה נוף 39 להקים מצפור במפלס המדרכה ומתחתיו חלל חניה ציבורית ע"י המבקשת על חשבונה, תוך העברת השטח ע"ש העיריה ללא תמורה והתניה שלא לסדר מדרגות מהמצפור ואין להקים על גגו שום מבנים. ערך מרקמי אורבני: מקבץ מגורים ופיתוח שטח, המשמר את איכויות הבינוי והנוף של הכרמל הצפוני ומורדותיו בשנות ה-50.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול / בקרן הרחוב. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב / בכיכר. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (ציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	בבינוי ובפיתוח השטח יושמו הוראות תכנית המורדות הצפוניים של הר הכרמל, חפ/853, 1952. במקבץ נשתמרו פרטי אבן מקוריים הן בפיתוח השטח במגרשים (מדרגות, טראסות, שבילים) והן בבינוי (מגוון אופני חיפוי, פתרונות בניה בטופוגרפיה – גשרים ומדרגות ליפה נוף 41, גשר וחדר מדרגות פתוח לנוף ביפה נוף 43). נוסף על הבינוי והחורשה המשמעותית בנוף הרחוב והשכונה בכלל, נבנתה מרפסת נוף בקדמת יפה נוף 39, אתנחתא נקודתית לצועדים לקראת הכניסה לגנים הבהאיים וטיילת לואי. ערך נופי/ צמחיה: במעלה המגרשים הפרטיים מדרון נטוע במגוון צומח אופייני לכרמל (חרוב, אורן הסלע, ברוש צריפי, זית) מאפיין את הבניה ברכס ומייצר דופן אורבנית מינורית בהמשך המערבי לגנים הבאהיים (בדומה לנטיעות ולבינוי במורדות הדרום-מזרחיים מעבר לגנים הבהאיים). במפלס הרחוב שולבו במדרכה שלושה מקבצי עצי אורן הסלע, בראייה סובלנית של הצומח על-פני הדרכים. ערך אדריכלי: הבינוי ופיתוח השטח מייצגים מופע ייחודי של המודרניזם המקומי, בשילוב בין מינימליזם ונקיון צורני לבין מורכבות ועושר בתכנון ובביצוע הפרטים. במסגרת שיפוץ ביפה נוף 43 (שתוכנן על-ידי אדריכל שלמה גלעד) הורחבו ונסגרו מרפסות וחזיתות האבן הטבעית בפרטים מדויקים ובעבודה מוקפדת חופו בחוסר הבנה בחיפוי אבן מלאכותית. ביפה נוף 41 (אדר' ראט-קומט-קנר ?) הבינוי בקווים אורתוגונליים נקיים ובגמר אבן בעבודה המעידה על הבנה בחומר, כולל בין היתר סרגלי פינה, קשתות שטוחות בחיתוך טרפזי של האבן. ביפה נוף 39 בחר האדריכל ינוביץ' בפתרון המרמז על היות הגמר אסתטי ולא החומר והמהות באמצעות העמדה אנכית של האבן (ולא נדבכים אופקיים סטנדרטיים המייצרים אשליה של קונסטרוקציה). ערך תרבותי היסטורי: המבנים ופיתוח השטח מעידים על תקופה בתולדות העיר.	שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. - חיפוי קשיח למבנים חדשים במתחם רק בתיאום עם מחלקת השימור, כולל אישור חומרים, פרטים, הנחה. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטווח בשילוב פרוזל בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בניה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - לא תתאפשר התקנת תשתיות נוספות בשטח המצומצם ממילא של המתחם, וייעשו מירב המאמצים להעתקת תשתיות קיימות למיקום חלופי או להצנעתן. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(X) דן כרמל	תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי הבנוי בין רחוב יפה נוף וטיילת לואי בצפון לשדרות הנשיא בדרום, בתי מגורים וחצר בית רוטנברג במערב, ומשעול טיקוטין במזרח. המכלול תוכנן בשלהי שנות ה-50 ונפתח לאורחים בשנת 1963. לתכנון הסביבה היו שותפים האדריכלים שמואל רוזוב וארי רוזוב ואדריכל הנוף צבי מילר ממשרד מילר בלום. המגרש המעויין (כולל גן השעשועים התותח בטיילת לואי) נועד בתכניות משנות ה-30 ואילך לשמש למבני ציבור. בשלהי שנות ה-50 החלו מגעים בין עיריית חיפה ליקותיאל פדרמן בדבר הקמת בית מלון במקום. במסגרת תכנון הפרויקט נערכה במגרש הריק טופוגרפיה מלאכותית (המרחיקה את המלון מהמולת הרחוב), במרכזה מעפילה מערכת מפלים מבטון מטויח בשילוב מוזאיקה ובשיאה גגון בטון על עמודים מרכזיים מוביל לכניסה למלון. את הטופוגרפיה חוצה דרך הכניסה, שמעבר הצפון-מערבי שבילים ומדרגות מבונים מיציקת גרנוליט כהה וגבעה מגוננת בשוליים. רובד נוסף של ה'גבעה' יוצרת קומת הקרקע הציבורית של המלון, ומעליה מתנשא המלון. במכלול הנופי נכללת גם בריכת השחיה הפרטית המגודרת הפתוחה לבאי המלון. ערך מרקמי אורבני: המגרש רחב הידיים והחזית הנישאה והחזרתית של המבנה, בסדרה של רבי קומות, הופכים את המבנה (בשילוב מלון דן ומגדלי פנורמה) לנקודת ציון עירונית ברכס ואף לנקודת ציון אזורית, הנשקפת ממפרץ חיפה והגליל המערבי. ערך נופי/ צמחיה: למבנה המלון ערך נופי כנקודת ציון אזורית, הודות לחזית הצפון-מזרחית הרחבה והגבוהה שהוא מפנה למפרץ חיפה. מבנה הרונדו, החורג מהמגרש המקורי לתוך שטח הטיילת הינו נקודת ציון מרכזית בטיילת ואף מנוף הסביבה הקרובה. ערך נוסף לרונדו הוא היותו סוכת תצפית ממנו לנוף. החזית הדרום-מערבית מטושטשת במעין 'טופוגרפיה' נופית ובנויה. הרצועה הנמוכה של המגרש פונה לשדרות הנשיא ומהווה אטרקציה לעוברים ברחוב לצד היותה חיץ ויזואלי. המתחם גובל במזרח במשעול טיקוטין ומעבר לו בית קיש הדו-קומתי בצפון-מזרח ומוזיאון טיקוטין החד-קומת בדרום-מזרח – שניהם מיועדים לשימור. מעברו השני המבנה גובל בבית מגורים דו-קומתי שאינו מיועד לשימור ובמבנה הכיתות התלת-קומתי בחצר בית רוטנברג. מצפון-מזרח – טיילת לואי וגן התותח. קיים ערך גבוה למעטפת הירוקה ולבינוי הנמוך, אשר ממסגרים את המתחם כמעין תכשיט. ערך אדריכלי: מעבר לערך האדריכלי והפיסולי של המבנים (מבנה המלון, מבנה החנויות והרונדו) עצמם, שולבו בקומת הקרקע הציבורית יצירות אמנות (ויטראז' בחזית דרום-מזרח למשעול טיקוטין ופיסול בזכוכית לחזית הראשית) – קיים ערך גבוה לעיצוב פיתוח השטח כולל גגון הכניסה, מפלי הנוי, המעקות ושלט הכניסה, המדרגות העולות דרך מבנה החנויות לכניסה. למבנה הרונדו ערך גם כסוכת תצפית פתוחה לציבור בסגנון הברוטליסטי, תוך הקפדה על כיווניות היציקה. בסמוך לרונדו בגבול משעול טיקוטין נבנה קיר מפריקסטים. ערך תרבותי היסטורי: המלון הינו רב הקומות הראשון על הרכס. המכלול משקף תקופה באדריכלות.	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות לשדרות הנשיא. - בדפנות המלון לטיילת לואי, גן התותח ומשעול טיקוטין לא תתאפשר התקנות גדרות גבוהות ואטומות. גדרות ארעיות חסרות קשר לעיצוב האלגנטי של המכלול, אשר התקנו בצפון משעול טיקוטין תוסרנה. כל פתרון גידור ייעשה בתיאום עם מחלקת השימור. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על הגן כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגונן כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינוק ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - שמירה על אלמנט המים פועל ונגיש, ללא גדרות ומחיצות. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני ולואדי לוטם כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון, אשחר רב עלים, ער אציל. - לצד הנטיעות יוצמצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שמירה המרחב המגונן בצמחיה נמוכה בחזית המתחם לשדרות הנשיא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים הגובלים בשטח הגן. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
		הצדיים. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (יציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.
(Y) יפה נוף (הנשיא צפון)	תיאור כללי: מכלול נופי, אדריכלי, היסטורי ותרבותי, שהינו חלק מנוף התרבות של העיר חיפה והכרמל הצפוני בפרט. הרחוב בנוי לאורך מישור הכרמל הצפוני, בקו המבט החולש על מפרץ חיפה כולו, והנצפה מהעיר ומסביבתה – איכות יוצאת דופן בקנה מידה ארצי שאף העניקה למקום את שמותיו (פנורמה / יפה נוף) ואת שם הרחוב הניצב לו, שער הלבנון. תוואי הרחוב הוגדר לצד תוואי הרחוב המקביל, שדרות הנשיא, בשלהי התקופה העותומנית במסגרת שכבת הבניה המוקדמת ברכס. בעשור הראשון של המאה ה-20 החלו להיבנות לאורכו מבני הכרמלמיסיון, ניטעה חורשת כיכר הקיזר (כיום בשטח טיילת לואי) ולפי מפת שומאכר משנת 1908 – מגרשים בודדים בבעלות פואד סעד והיינריך אוגוסט מייסנר. בשנות ה-20 התפתחה הבניה לאורך הרחוב בדלילות, למגורים ולמלונאות, והתעבתה בשנות ה-30 וה-40. תכנית הכרמל הצפוני חפ/125 משנת 1935 התוותה רצועות ירוקות רחבות משני צדי הרחוב ומרפסת תצפית באזור הכניסה לגנים הבהאיים, בקו המשכי לציר המושבה הגרמנית למרגלות הנקודה. בגדה הצפונית סומן שטח ציבורי מרכזי (עליו יוקם לימים מלון דן כרמל). בשלהי המנדט הבריטי נסגר החלק המערבי של הרחוב כחלק מאזור הבטחון המנדטורי (Security Zone). בחלק מהמבנים שהופקעו על-ידי ממשלת המנדט, ובמבנים שבעליהם הערביים עזבו במנוסתם – נעשה שימוש על-ידי ההגנה וכוחות הבטחון במלחמת השחרור, חלקם (מחנה מרכוס ובית המילואים) עד לשנות ה-90. בשנת 1952 הכינה עיריית חיפה את תכנית חפ/853 – המורדות הצפוניים של הר הכרמל שמטרותיה להועיד חלק מהשטח הכלול בתכנית לגן ציבורי, להקטין את אחוזי הבנייה המותרים ולהגביל את גובה הבניינים בשאר השטח, כדי לשמור על הנוף הטבעי של המורדות ולהבטיח את קו ההשקף מרחוב פנורמה ובהמשכו מרחוב קיש על פני העיר. הנחיות הבניה הכתיבו קירוי בגג רעפים (שיושם לא רק במבנים חדשים, אלא למרבה הצער גם על מבנים קיימים ללא הקשר סגנוני) וחיפוי באבן (או באבן מלאכותית בהמשך), החלטה שהקנתה לרחוב (ולרחובות ההיסטוריים הסמוכים הנשיא ושדרות הציונות)	כללי: - כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליוי ופיקוח של איש מקצוע המתמחה בשימור. - בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור הכרית אונסקו את הגנים הבהאיים ואת אזור החיץ. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור ולאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים התשבי / שדרות הנשיא ושדרות הנשיא / יפה נוף. - שמירה על מרחב נטוע ונצפה ברצועות הקדמיות של המגרשים הגובלים ברחוב. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - ככל הניתן תצומצם למינימום כניסה לחניות לאורך הרחוב, כולל איחוד כניסות לחניות, וייעשו מירב המאמצים להסוואתן על-פני הכשרת חניה סלולה בשטח מגרש. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (יציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - חידוש הרחוב במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה).

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	אופי ייחודי, נוסף על ערכו הנופי והטבעי. בשנות ה-50 החלה תנועה הפוכה, להקמת גורדי שחקים על הרכס, והתאגדויות נגד של ציבור התושבים, אנשי אקדמיה וסביבה. ראשון גורדי השחקים שהושלם בראשית שנות ה-60 היה מלון דן כרמל, שהוקם ברצועה שבין יפה נוף לשדרות הנשיא, עליו נוספו מלון נוף (Bay View) בשנות ה-70 ומרכז פנורמה בשנות ה-80. לצד אלה הוקמו במרכז המדרון הצפוני הגנים הבהאיים, שהוכרו על-ידי אונסק"ו כאתר מורשת תרבות עולמי, וסביבם הוגדר אזור חיץ, הכולל גם את המרחב בשתי גדות הרחוב. ערך מרקמי אורבני: חלק מנוף התרבות של הכרמל הצפוני, לאורכו מבנים יוצאי דופן באיכותם האדריכלית, שרשרת מבנים למלונאות (גם בהמשך לדרום-מזרח, מחוץ לגבולות סקר זה) ולאורכו חורשת עצי האורן האופיינית לרכס. בין הרחובות המקבילים (בעיקר במקטע המרכזי והצפון-מערבי) נמתחו שבילי אורך בשטחי המגרשים, גם הפרטיים, בנוסף על הרחובות / משעולים / מהלכי מדרגות המחברים בין הרחובות המקבילים. המורד הצפוני מתאפיין לצד וילות ובתי דירות בודדים מתקופת המנדט גם אופי בינוי ייחוד הנגזר מהנחיות העיריה בשנות ה-50, בחיבור בין וילות מקורות גגות משופעים לחורשות. לאורך המקטע המרכזי מדרום טיילת לואי המשקיפה על הגנים הבהאיים (שהוחרגו משטח הסקר), במפלס גבוה מהרחוב ומעברה חורשה המשמשת חיץ בין הבינוי מעבר שדרות הנשיא לטיילת. ערך נופי/ צמחיה: חלק מנוף תרבות הכרמל הצפוני, ומפרץ חיפה כולו. הרחוב, על הצמחיה והבינוי הנמוך ברובו כמו גם רבי הקומות בעורפו, ממסגרים את הגנים הבהאיים שהינם אתר מורשת תרבות עולמי. בשלהי התקופה העותומנית ניטעה בקצה טיילת לואי של ימינו כיכר הקיזר, חורשת עצי אורן הסלע. לפי התכנית המנדטורית חפ/125 נקבעו רצועות ירוקות בקדמת המגרשים לאורך הרחובות, כאשר במקרה של יפה נוף נקבעה רצועה רחבה במיוחד ומרפסת תצפית נופית. תכנית חפ/853 מראשית ישראל חיצה את הרצועות הנופיות בקדמת המגרשים על-מנת לטשטש את הבינוי מתחת לתצפית. לאורך הרחוב התקבלו מספר מקטעים שונים באופיים, שלפי אופיים הייחודי יגזר הטיפול הנופי, תוך חידוש ועיבוי הנטיעות, בחומרים ובטכנולוגיות תואמים, ובתיאום עם מחלקת השימור: <u>מקטע א' / צפון-מערבי, שרובו נכלל בשטח סקר רמת התשבי כרמל צרפתי 2011 ומיעוטו דרום-מזרחי לרחוב חורשה, בחתך שטוח משני צדי הרחוב (הוילות הדרום-מזרחיות פונות למדרון תלול, אולם החצר לרחוב שטוחה או נמוכה מעט. המקטע מתאפיין בעושר צמחיה, לרוב משני צדי הרחוב וכן בעצי מדרכות, וכמעט שלא הופר בפרויקטים חדשים.</u> <u>מקטע ב' / ממזרח לצומת חורשה, עד לצומת דפנה, כולל בינוי במפלס רחוב יפה נוף או על טראסה נמוכה בגדה הדרומית, מבונה למעט שני מגרשי ענק פנויים (עליהם מתוכננים פרויקטי ענק), באחד מהם חורשת אקליפטוסים עשירה. בגדה הצפונית בניה נמוכה משמעותית ממפלס הרחוב, מוסתרת מתחת חורשות עצי אורן הסלע ברצועות העליונות של המדרון, לפי הוראות הבינוי משנות ה-60-50. במגרשים הצפון-מערביים נערכו שינויים בבינוי וחישוב על-ידי גדיעת צמחיה. החלק המרכזי מוצע כמתחם לשימור W יפה נוף המורד המערבי). הגדה עשירה בעצי מדרכות (למעט האזור שעבר חישוב ואותו מוצע לחדש). החלק המזרחי שימש את משרד הבטחון ומתוכנן בו פרויקט בנוי מאסיבי.</u> <u>מקטע ג' / מרכזי-מערבי, מצומת דפנה ועד למרגלות מלון נוף כולל בגדה הדרומית את חומת בית רוטנברג ומיד בהמשכה עליה למפלס עליון, בו נטועה טיילת לואי ובדרומה, מעבר למסך צמחיה, בתי</u>	שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיזוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית לכרמל הצפוני כגון עצי אורן הסלע, זית, תות, כליל החורש, אלה, אלון. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגולים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה בגן כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות המתחם. בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - יעדף שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	דירות ומלונות. קיר התמך הנושא את הטיילת מורכב ממקטעים שונים – מגרם המדרגות המונומנטלי והמוקפד בהמשך לציר הגנים הבהאיים / המושבה הגרמנית, בהמשך קיר סלעים פראיים, שירותים ציבוריים מקיר אבן לקט פראית, קיר סלעים פראיים וסלע טבעי, שבמרכזו שולבה מרפסת חניה; מנהרה מקורה במרפסת נופית שבדופן הדרומית שלה מסלעה בגמר אבן לקט. חלקים מהדופן חודשו בחיפוי אבן זר נסורה מלוטשת, זר לחלוטין למהות המקורית של הגן. שולי הגדה הדרומית של מקטע זה נמוגים משני הצדדים בשילוב צמחיה. המפלס העליון, טיילת לואי – במקור גן פנורמה – תוכנן על-ידי אדריכלי הנוף מילר-בלום. הגדה הצפונית במקטע זה גובלת בגנים הבהאיים, אתר מורשת עולמית, ומעוצבת ברוח הגן הצרפתי, לאורכה שיחים בגיזום קוביות מדויקות ועצים נמוכים לסירוגין, במקצב קבוע. הגיזון המוקפד נפסק בתפר בשולי המנהרה מתחת למרפסת התצפית – שלמרגלותיה מדרון כמו טבעי, בעיקר שיחים ומעט עצי אורן הסלע. <u>מקטע ד' / מרכזי-מזרחי, ממרגלות מלון נוף ועד לרחוב שער לבנון</u> כולל בגדה הדרומית מקטע קצר בגובה המדרכה, בו בנוי בית היינריצי – ספריית מיינץ, ובהמשכו גשר מטפס למרכז פנורמה באופן המפנה את ירכתי המבנה כולל החניון והאזור התפעולי לרחוב הייחודי. הגדה הדרומית לעומת זאת, טובלת בירק אשר ממסך משעול תחתון (מתחם לשימור S1 יפה נוף המורד המזרחי) ובהמשכו שני מבנים מרהיבים לשימור (בין לבין – מבנה שהורחב תוך פגיעה בתצפית ובחוויה הנופית) – בית אביד 'הטירה' ובית סליס-קאסאב. <u>מקטע ה' / דרום-מזרחי מרחוב שער לבנון ועד לקצה הרחוב</u> נסקר בסקר כ-5-6, וכולל בגדה הדרומית מקטע נופי במפלס גבוה מעט מהכביש, שתוכנן ברגישות נופית תוך שמירה על עצים, בינוי על קירות תמך עצומים, ובגדה הצפונית המשך הבניה הנמוכה במקטע הצפוני למעט פרויקט קראון פלאזה, וגן אלנבי לשימור. ערך אדריכלי: לאורך הרחוב מבנים במגוון סגנונות: טמפלרי (בית היינריצי / ספריית מיינץ בשדרות הנשיא 103), ליוואן (יפה נוף 56, יפה נוף 59), אקלקטי (בית רוזנטל ביפה נוף 25 ובית אביד ביפה נוף 95), בינלאומי מקומי (יפה נוף 24, יפה נוף 97), מודרני מוילה דרך בית דירות ועד מלון (בית פושקר יפה נוף 89א', פרויקט עבור א. ברגמן הנשיא 93-93א, מלון דן כרמל הנשיא 87-83 בהתאמה) וברוטליסטי (מלון נוף, הנשיא 101). על אף העושר של בוני הבתים, הבינוי לאורך הרחוב מתאפיין רובו באיפוק ובצניעות בטוב טעם. ערך תרבותי היסטורי: אחד הרחובות הידועים והיוקרתיים בכרמל, שראשיתו בתחילת המאה ה-20 עם הקמת מיסיון הכרמל, המשכו בהתיישבות שועי העיר והארץ תוך קיום משותף של יהודים לצד ערבים בחיפה המנדטורית – בהם אפנדי עזי מיקתאי, הבריגדיר קולונל קיש ופנחס רוטנברג מייסד ומנכ"ל חברת החשמל הארצישראלית. בשלהי המנדט נכלל החלק הצפון-מערבי של הרחוב באזור הבטחון המנדטורי, וחלק מהמבנים שימשו את צה"ל. בשנות ה-50 ד"ר ראובן-רודולף הכט מייסד ממגורות דגון ורעייתו פטרונית התרבות אדית (שהתגוררו ברחוב מספר שנים). לאורכו נבנו בתי מלון שפעלו בתקופות שונות. אחד המבנים ברחוב הועמד לרשות האמן היהודי מאנה כץ, כחלק ממיזמי התרבות של ראש העיר אבא חושי בעשורים הראשונים לישראל, וכיום פועל במקום מוזיאון מאנה כץ.	
(Z) מורדות	תיאור כללי: מרקם בנוי במדרון הצפוני התלול של הר הכרמל, בשוליו ובמרכזו מבנים בודדים מתקופת המנדט ובמרכזו בינוי ימי ושיכון שנבנו בשנות ה-50 וה-60 המוקדמות, בשפה אדריכלית מודרניסטית	כללי: כל עבודה במרחב תעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, לאחר תיעוד ובליווי ופיקוח של איש מקצוע

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
הצלבנים – הציונות	מקומית בחיפוי אבן טבעית, בקירוי גגות רעפים ושילוב קומת עמודים חלקית. סביב אלה נבנתה מערכת תנועה מותאמת לבניה על צלע ההר, כולל קירות תמך, טראסות, מהלכי מדרגות ומשעולים.	המתמחה בשימור.
	בשנת 1956 נערכה תכנית ק/617, שהתוותה במעלה המגרשים הפרטיים שטח ציבורי פתוח ובשוליו שביל להולכי רגל. בשנים 1955-1956 נערכה תכנית חפ/970 'בית ונוף', שנקראה תחילה גם שיכון עובדי הנמל, מטעם חברת 'עולה חדש' בע"מ על-ידי האדריכל שמי אלמוזנינו. במסגרתה מערכה חלוקה למגרשים, הותוותה מערכת תנועה (משעול וסמטאות מדרגות) והוקצה שטח ציבורי פתוח ולצדו שטח לגן ילדים (שלא נבנה). במדידה שנמצאה בתיק בנין הצלבנים 17 561926 סומן תוואי מדרגות בין הציונות לצלבנים וכן מדרגות הרוסות המעפילות מהצלבנים ליפה נוף. בתיק בנין הצלבנים 13-15 613198 נמצא מסמך מעניין אודות החשיבה התכנונית: לפי פרטי-כל הישיבה ה-32 של הועדה לתכנון ובניה, דב רימר בקש "לבטל את שביל הגישה במגרשים שברחוב הצלבנים 13-15 בטענה שאין לו מוצא, מאחר ועל החלקה הסמוכה של 'עולה חדש' לא בוצע המשך השביל לפי התכנית". על כך השיב מהנדס העיר, כי "השביל הנדון משמש גישה מרחוב הצלבנים אל הבתים הנמוכים ממנו, נוסף למדרגות. קיומו רצוי על מנת להמעט בעליה במדרגות, היות והפרשי הגובה בין מפלסי הכביש והבנינים גדולים מאוד. אמנם 'עולה חדש' לא בצעה את השביל בהתאם לתכנית, אך הערבות הבנקאית לבצוע עבודות הפיתוח טרם שוחררה, כך שיש אפשרות לעמוד על בצוע השביל". בהתאם הוחלט על דחייה הבקשה בנימוק ש"השביל דרוש. על מהנדס העיר לדאוג לבצוע המשך השביל גם באדמת 'עולה חדש' ולהתאים את התוואי של השביל בשני קטעיו".	- בניה חדשה תעשה בהלימה להנחיות השימור למתחם. - המתחם חופף חלקית את אזור החיץ של הכרזת אונסקו את הגנים הבהאיים. אם וכאשר תוגדרנה הנחיות לאזור החיץ, הן תחולנה על המקטעים החופפים בנוסף על המלצות סקר זה. המרחב הציבורי: - שמירה על האופי האינטימי של המקבץ, על החתך הנתון בין גדרות וטראסות ועל השילוב בין תנועה אופקית לאנכית. - שמירה על הנגישות והמעבר החופשי בשבילי האורך כחלק ממערכת שבילים החוצה את הכרמל הצפוני ומחברת את הרחובות המקבילים. - שמירה על מרחב פתוח ברצועות הצדיות של המגרשים הגובלים במשעול. - שמירה על נצפות הבינוי והנוף במתחם גם מהמרחב הציבורי. - שמירה על מרחב פתוח רציף ללא גדרות וחומות. - שמירה על השקפי נוף מהמרחב הציבורי. - לא יתאפשר מעבר כלי רכב בחלקה או חניות נוספות מעבר לקיים. - טיפול בגדרות ובקירות התמך באופן נאמן למקור במתחם (ציקה בגמר אבן טבעית ולא מלאכותית בנדבכים מסודרים או בסגנון טיליאני / גמר טיח / גמר בטון חשוף / טראסות אבן בבנייה יבשה). - שמירה על משעולי המדרגות כמרחב ציבורי נגיש, פתוח ומגוון כולל חידוש וטיפול בתאורה אינטימית ובפינות ישיבה – מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ. - חידוש פינת הרחוב / המשעול / הרחוב / הגן במידת הצורך ייעשה בהנחייה ובאישור של מחלקת השימור, תוך שימוש באבן, בסיתות, הנחה וחומרי מליטה נאמנים למקור. לא תתאפשר החלפת האבן בגרנוליט, אבן נסורה, אריחים, או החלפת האספלט בריצוף משתלב וכולי. - תינתן העדפה להצללה טבעית בצמחיה אופיינית למרחב על פני הצללה מלאכותית (כולל במקומות בהם כבר הותקנה). - לאורך הרחוב מעטות נקודות התרגעות וירק <u>במרחב הציבורי ובאחריות הרשות</u>. נדרשת יצירת פינות ישיבה מחומרים בני קיימא בדגש על אבן ועץ בשילוב תאורה אינטימית. - שמירה על עצי המדרכות הקיימים, חיוקם ועיבויים (גם על חשבון מקטעים מקומיים של רצועות חניה) לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים. - תבדק אפשרות ביטול החיץ בין שני חלקי המשעול ואיחודו בכל השטח שנבנה לאחר 1948. צמחיה: - כל שינוי במגרשים או בשטח הציבורי ייעשה תוך הקפדה על מפלס הבניה / הפיתוח ביחס למפלס השורשים, עומקם וקוטרם והותרת מרווח חלחול לשורשים. - לצד הנטיעות יצומצם בשטח הציבורי השימוש בשיחי פרחים זעירים הגוזלים משאבים ותחזוקה (מים, עבודה) לטובת שיחים מקומיים ובני קיימא. - שימוש בצמחיה לתיחום ולהתווית חללי משנה במתחם כאבן יסוד תכנונית. - עיבוי וחידוש הצמחיה ככל הניתן להסוואת הבינוי במגרשים פרטיים בדפנות המתחם / בעורף קרנות רחוב / בדפנות משעול המדרגות / שכבת הצמחיה השניה בשטחי המגרשים הפרטיים הגובלים בשטח הגן, והמגרשים מהעבר

שם המכלול	פירוט ערכיות המכלול	הנחיות שימור
	העליונים לתחתונים ובשביל העליון. ערך אדריכלי: בשטח המתחם מבנים בסגנון בינלאומי מקומי (הצלבנים 3 / הציונות 139 וכן הצלבנים 31), בניה מסורתית בהשפעות בציונות 121 ובניה בהשפעה אקלקטית בבית סוידאן ברחוב הצלבנים 33. לצד הבניה הפלשתינית ומבנה בתכנון אדריכל טמפלרי עבור לקוח יהודי – נבנו אחרי שנת 1948 על האדמות שהופקעו בתי מגורים ושיכון בסגנון מודרניסטי מקומי, תוצר של הנחיות הבניה העירוניות לחפוי באבן, קירוי בגגות רעפים, קומת עמודים. לצד הבינוי המתחם עשיר בפיתוח שטח פלשתיני מסורתי לצד פיתוח שטח מהתקופה המודרניסטית. ערך תרבותי היסטורי: בשטח שבין הרחובות הציונות והצלבנים השתמרו מבנים לצד פיתוח שטח המשקפים מסורת מקומית לצד ארועים בתולדות המקום: הדרך ההיסטורית המעפילה לנחלת הטמפלרים בכרמל וראשית פיתוח השטח בכרמי זיתים וטראסות אבן בבניה יבשה; נכסי נפקדים לצד שימוש צבאי והפקעה זמנית של נכסי נמצאים, ובנייה של שיכונים לעולים ולותיקים, שינוי שם הדרך משמן ההיסטורי שדרות ההר לשם שדרות האו"ם כהוקרה על התמיכה בהקמת מדינת ישראל ופעם נוספת לשם שדרות הציונות כמחאה על החלטת האו"ם 3379.	הדרומי של הואדי. - הצמחיה במרחב הציבורי – למעט קרן הרחובות והמדרכה לאורך דרך הציונות – דלילה ומעטה. בהתאם לכך חשיבות עליונה לשימור וחיוזוק הצמחיה במרחב הפרטי לצד פתרונות נקודתיים במרחב הציבורי. שמירה על עצי המדרכות הקיימים לאורך דרך הציונות. טיפול והוספת צמחיה גם ברחוב הצלבנים לפי תכנית נופית מפורטת, בדגש על אזורים שהופרו בפרוייקטים חדשים ובצמחיה אופיינית (עצי זית למשל). - במקביל לטיפול בצמחיה הקיימת במגרשים ובשטח הציבורי תעובינה הנטיעות במידת הצורך בצמחיה אופיינית למדרון הצפוני, בראש ובראשונה בעצי זית ועצי ארץ ישראל (אלה, אלון). בינוי: - כל התערבות בבינוי בחלקות במתחם תובא לאישור ועדת השימור. - תוספת לבינוי הקיים תיעשה תוך שמירה על דירוג הטופוגרפיה (בניה על טראסות בגדה הגבוהה ובניה מתחת לגובה הרחוב / בגשרים בגדה הנמוכה). - שמירה על חתך המגרשים: שמירה על קו קרקע טבעית וטופוגרפיה טבעית בבנייה חדשה בדגש על המרווחים הצדיים. - שמירה על קו בניין קדמי. - ייעוד שיפור מיגון על פני תוספת בינוי על חשבון מרווחי הצד. - על מנת לאפשר התפתחות צמחיה סביב הבינוי מומלץ להשאיר את המרווחים פנויים מבינוי עלי ותת קרקעי. - נטיעת עצים כתנאי להיתר. פרטי פיתוח שטח: - שמירה (ובמידת הצורך חידוש נאמן למקור) על פרטי פיתוח השטח כולל בין היתר גדרות, קירות תמך, מעקות ומאחזי יד בהתאם לשפה המינימליסטית המקורית בנדבכי אבן / אבן פראית, כל מקרה לגופו, תוך הקפדה על חומרים (בטון מזוין מטויח בשילוב פרזול בגיאומטריה מינימליסטית/ חיפוי אבן טבעית ולא מלאכותית), טכנולוגיות בניה (ציקה / ניסור ומישקים), מימדים וטיפולוגיה (שילוב גדר בנויה נמוכה בגדר חיה). - גם במגרשים בהם לא קיים מבנה לשימור, אך הם חלק ממתחם, תיבננה הגדרות בתיאום עם מחלקת השימור, כולל הקפדה על חומרים, טכנולוגיות בניה, מימדים וטיפולוגיה. - שמירה על רוחב שביל המאפשר צמחיה משני צדיו. - יצומצמו למינימום שינויים שיפגעו בתכסית הנטיעות ושטח החלחול הקיים. - כל טיפול בהפרשי הגובה ייעשה באמצעים אופייניים למתחם (כגון גדר חיה לא עבירה / קירות תמך בחומרי גמר אופייניים), ומאחזי יד מינימליסטיים, אך לא גדרות פלדה מודרניות וגמלוניות. תשתיות: - תשתיות נוספות תוצנענה ככל האפשר ותותקנה בשטח המתחם בתיאום עם מחלקת השימור, כולל מיקום ופרטים. - ייעשה מאמץ לצמצם שילוט במתחם. גם מיקום שלטים המורים על תחזוקת המרחב הציבורי ואזהרות ייקבע בתיאום עם מחלקת השימור ויועתיק במידת הצורך למיקום צדדי, בפגיעה מינימלית בהשקפי נוף.

6 מקורות

6.1.1 מקורות כתובים

איזלר איל י'. (1998). **קווים לדמותו של מיסיון הכרמל (1904-1939)**. בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן.

אינגרסול ריצ'ארד. (2009). **מוניו גתאי-וינרובי: ארכיטקט באוהאוס בישראל**. הוצאת בבל (ארכיטקטורות).

אלחנני אבא. (1998). **המאבק לעצמאות של האדריכלות הישראלית במאה ה-20**. משרד הבטחון ההוצאה לאור.

אלחנני אבא. (1988). **פרקים בתולדות האדריכלות בארץ-ישראל בעת החדשה**. תוי 6.

אשל צדוק. (1998). **"הבולגרים" בעיר הכרמל**. הוצאת זמורה ביתן.

מגזין **ארכיטקטורה** 1978, עמ' 28.

בן-ארצי, יוסי. (1998). **פון מולינן ומפת חיפה, 1908**. בתוך בן-ארצי, יוסי (עורך). חיפה – היסטוריה מקומית. הוצאת הספרים של אוניברסיטת חיפה / זמורה-ביתן.

בן-ארצי, יוסי. (2004). **להפוך מדבר לכרמל, התהוות הכרמל כמרחב נבדל בעיר מעורבת 1918-1948**. הוצאת מאגנס.

בן-ארצי, יוסי. (1994). **גוטליב שומאכר – מפות ותכניות לפיתוח חיפה בשלהי המאה הי"ט**. בתוך קתדרה 73, הוצאת יד בן-צבי, עמ' 62-82.

בן-ערב יוסף. (1981). **גנים ונוף בישראל**. הוצאת הקיבוץ המאוחד.

גולדמן פארה. (2006). **תיק תיעוד בית המילואים**. נערך עבור אלון גלובל בע"מ.

גולדמן פארה. (אוגוסט 2012). **שיכון צבא קבע 'הצנובר' – מדיניות לתוספת מיגון / הרחבה**.

גורן תמיר. (1996). **מדוע עזבו התושבים הערבים את חיפה? עיון בסוגיה חצויה**. קתדרה 80, הוצאת יד בן-צבי, עמ' 175-208.

הכוכבים בחודשם. בטאון אגודת אסטרונומים חובבים בישראל בשנים 1955-1971, גליונות שונים.

גורן תמיר. **המנהיגות הערבית בין הפיקוד הבריטי ל'הגנה'**. חיפה היסטוריה מקומית. עמ' 191.

דרור לקס ענבר (עורכת), רוגר צבי (צילומים). (2012). **פיסול חוצות בחיפה**. אגף דוברות, הסברה ופרסום – עיריית חיפה.

הרברט גילברט, היינצה-גרינברג איטה, סוסנובסקי סילבינה. (2003). **בשאיפה למצוינות באדריכלות**. מרכז מחקר למורשת הארכיטקטורה הטכניון חיפה בשיתוף עם חברת החשמל, הוצאת כתר.

כל כוכבי אור. בטאון מצפה הכוכבים בגבעתיים ובהמשך אגודת אסטרונומים חובבים בישראל בשנים 1974-1997, גליונות שונים.

כנען חביב. (1968). **הגייס החמישי. הגרמנים בארץ-ישראל 1933-1945**. הוצאת הקיבוץ המאוחד.

כרמל אלכס. (1969). **תולדות חיפה בימי הטורקים**. הוצאת יד בן-צבי.

לה קורבוזיה. (1923). **לקראת ארכיטקטורה**. תרגום עידו בסוק. (1998). הוצאת בבל.

לוי נסים ויעל. (2017). **רופאיה של ארץ-ישראל 1799-1948**. איתי בחור – הוצאה לאור.

לוי מייכאל. (יולי 1980). **ראשי פרקים למגמות הצמיחה וההתגבשות של אמנות ואדריכלות מקומית בארץ-ישראל**. קתדרה 16 תמוז תש"ם. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 194-204.

לוי מייכאל. (1984). **אדריכלות מודרנית מונומנטאלית – בין ירושלים לבירות העולם**. בתוך אדריכלות מונומנטאלית בירושלים (עורכים אחימאיר אורה ולוי מייכאל). הוצאת כרמל ירושלים. עמ' 62-65.

לירן אלי ד"ר. (2006). **בעקבות בנייני הארכיטקט אלכסנדר ברוולד בחיפה**. חיפה, גליון 4. עמ' 18-19.

לירן אלי ד"ר. (2008). **התיישבות ומלונאות במצוות האדמו"ר**. עתמול 197. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 13-17.

מנצור ג'וני. (2006). **הערבים בחיפה בתקופת המנדט הבריטי**. מתוך 'תה על מרפסת הקיזנו', הוצאת משפטון חיפה.

מרקוביצקי יעקב. **המערכה על חיפה וסביבותיה במלחמת העצמאות**. מתוך 'חיפה בהתפתחותה 1918-1948', ידב"צ, עמ' 201.

פיינהולץ צפריר ד"ר. (יוני 2013). **וינה בהדר הכרמל: על "האסכולה הווינאית" באדריכלות הסגנון הבינלאומי בחיפה**. אתרים גליון 52 עמ' 10.

פלד אמציה. (2007). **מדריך הרחובות בחיפה**. הוצאת אוניברסיטת חיפה ועיריית חיפה.

סמוק ניצה. (1994). **בתים מן החול**. משרד הבטחון ההוצאה לאור.

עמית כהן עירית. (דצמבר 2004). **בין מערב למזרח: הברון פליכס דה מנשה – עסקן, יזם וציוני**. קתדרה 114 טבת תשס"ה. הוצאת יד בן-צבי. עמ' 71-98.

צוי דריה. (2007). **שורשיו של האדריכל שמואל רחוב, סנקט-פטרסבורג – לונדון – חיפה**. חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה, הטכניון.

צוקר רות. (1997). **אני? מרגלת?** ההוצאה לאור-משרד הבטחון.

קולודני זיוה ד"ר. (2012). **איך רואים עיר**. אדריכלות נוף.

שורר יעקב. (2003). **לטייל בחיפה בין כרמל לים**. עמ' 89.

שק נעה. (2011). **סקר מבנים ואתרים לשימור בכרמל צרפתי ורמת התשבי**. נערך עבור המועצה לשימור אתרי מורשת.

שק נעה. (2019). **סקר אתרים לשימור בשכונת שמבור, חיפה**. עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.

שק נעה. (2019). **תיק תיעוד מלון הרצליה / בית ההסתדרות בכרמל**.

תדהר דוד. **האנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובניו**. כרכים שונים.

Gilbert Herbert. (1980). **Gropius, Hirsch & the Saga of the Copper Houses**. Faculty of Architecture and Town Planning, Technion - Israel Institute of Technology.

Nuttgens Patrick. (1997). **The Story of Architecture**. Phaidon.

האמנה למורשת עולמית והנחיותיה. (יולי 2005). תרגום: סגיר תרגומים, עריכה: דניאל בר-אלי. הוועדה הישראלית למורשת עולמית של הוועד הישראלי לאונסק"ו.

6.1.2 עיתונות

דאר היום, דבר, הארץ, הד המזרח, הצפה, זמנים, חרות, ידיעות עירית תל-אביב, כתובים, למרחב, על המשמר, מעריב, Ynet, The Palestine Post – גליונות שונים.

6.1.3 ארכיונים היסטוריים

גנך המדינה.

ארכיון העיר חיפה.

7 הצהרת עורכת הסקר

השכלה

1997-2002 תואר ראשון בארכיטקטורה, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון.

נסיון מקצועי

2006 ואילך אדריכלית עצמאית, מתמחה במחקר ובתיעוד אדריכלי. אחראית בין היתר לעבודות:

- חברה בצוות הכנת תכנית שימור לרמת-גן עבור עיריית רמת-גן/משרד אדריכל העיר (בהכנה).
- סקר אתרים לשימור בשכונת שמבור בחיפה עבור עיריית חיפה/המחלקה לשימור מבנים ואתרים.
- סקר מבנים ואתרים לשימור בגדת הירקון עבור עיריית רמת-גן/משרד אדריכל העיר (עם אדר' נוף טל קציר) ותיעוד מבני קרית האמנים והמוזיאונים.
- סקר מבנים ואתרים היסטוריים לשימור ברמת-גן עבור עיריית רמת-גן/משרד אדריכל העיר.
- סקר מבנים ואתרים היסטוריים לשימור במחנה מקלף רמת-גן עבור משרד הבטחון.
- סקר מבנים ואתרים היסטוריים לשימור בסדנאות הרכבת בקישון (סדנאות אפרים) עבור רכבת ישראל.
- סקר מבנים ואתרים היסטוריים לשימור בשכונות כרמל צרפתי, רמת התשבתי והכרמל הצפוני המערבי (עבור המועצה לשימור אתרי מורשת-מחוז חיפה).
- סקר אתרים לשימור בקיבוץ מעין צבי.
- סקר אתרים לשימור בקיבוץ גבעת עוז.
- סקר אתרים לשימור בגבעת גילעם.
- תיעוד מבנים שונים בחיפה, רמת-גן, גבעתיים, בנימינה, עתלית, תל-אביב ובאר-שבע.

2006-2011 עבודה כפרילאנס במסגרת משרד אמנון בר-אור כולל מחקר אדריכלי והיסטורי, תכניות מצב קיים ופרטים והמלצות שימור מרמת מבנה בודד ועד סקר מבנים לשימור עבור קיבוץ מענית.

2008-2010 ייזום, ארגון והשתתפות בימי עיון בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון בשיתוף המרכז למחקר מורשת האדריכלות בטכניון והמועצה לשימור אתרי מורשת:

"חיפה מקום לתעשייה – מגורי העובדים", אפריל 2010.

"חיפה מקום לתעשייה - עתידים של מבני התעשייה ההיסטוריים", אפריל 2009.

"ריכאד קאופמן והפרויקט הציוני", מרץ 2008.

2008 מרצה בקורס תולדות האדריכלות במסלול החדש לעיצוב פנים במכללת הגליל המערבי בעכו.

2006-2007 משרד עפר סגל אדריכלים.

2005 משרד דגן מושלי ארכיטקטים בחיפה.

2003-2006 עוזרת מחקר לאדריכל פרדי כהנא בתיעוד המחלקות לתכנון של התנועה הקיבוצית לקראת הוצאת הספר "לא עיר/ לא כפר" 2012.

2002 ואילך מרצה ומדריכה סיורים בנושאי שימור מבנים, אדריכלות מקומית בא"י וסגנונות אדריכליים בכלל במסגרות שונות בהן בית קריניצי ברמת-גן, מוזיאוני חיפה, החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור אתרי מורשת, הפקולטה לארכיטקטורה בטכניון, העמותה לתולדות חיפה ומכון אבשלום.

2002-2003 עוזרת מנהלת מחוז חיפה והקריות במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.

פרסים

2010 פרס שני בקטגורית אדריכלים, תחרות 'מגדלי המים' של איקומוס ישראל, המועצה לשימור אתרים והפקולטה לארכיטקטורה בבצלאל, 2010. עבור פרויקט 'מגדלכל' בשיתוף עם משרד עינת קליש-רותם אדריכלים וסטודיו אמנון זמיר.

קורסים מקצועיים

יולי 2007 השתתפות במחנה שימור משותף לארגון Icomos Israel ולארגון Rempart הצרפתי לשיקום אולמות האבירים בעכו, כולל ניתוח ושיקום פיזי (סיתות, הרכבת אבנים וכיחול).

כנסים

- 2010 סקירה של מגורי עובדים בחיפה. במסגרת הכנס 'חיפה מקום לתעשייה – מגורי העובדים'.
- 2012 "שכבות של זכרון: חמישה עשורים בחיי שכונה" במסגרת הכינוס הארצי ה-1 לשימור מורשת התרבות.
- 2013 "אדריכלות/ טמונה/ גלויה" במסגרת הכנס 'ברחובות שלנו', המועצה לשימור אתרי מורשת ויד בן-צבי.
- 2015 "בונים עיר. בונים מדינה." במסגרת כנס תולדות העיר רמת-גן והסביבה, עיריית רמת-גן ובית קריניצי.
- 2016 "גנני העיר". במסגרת הכנס השני לתולדות העיר רמת-גן והסביבה, עיריית רמת-גן ובית קריניצי.
- 2017 "מקרת האמנים לקרית המוזיאונים". במסגרת הכנס השלישי לתולדות העיר רמת-גן והסביבה, עיריית רמת-גן ובית קריניצי.
- 2018 "מחנה גנים". במסגרת הכנס השלישי לתולדות העיר רמת-גן והסביבה, עיריית רמת-גן ובית קריניצי.
- 2018 "העורקים הירוקים כתשתית שימור הלב ההיסטורי של רמת-גן" במסגרת הכינוס הארצי ה-4 לשימור מורשת התרבות.

פעילות וחברות בארגונים מקצועיים

- 2008 ואילך חברה בארגון Icomos ישראל.
- 2002 ואילך פעילה במועצה לשימור אתרי מורשת.
- 2002-2010 פעילה בעמותה לתולדות חיפה.

הצהרת עורכת המסמך

אני החתומה מטה: אדריכלית נעה שק ת.ז. 038234076 מצהירה בזה לאמר:

- אני ערכתי סקר אתרים לכרמל הצפוני ומורדותיו בעיר חיפה.
- אני בעלות ההכשרה והמומחיות הדרושים לערוך מסמך זה.
- ערכתי את המסמך בעצמי, ואני אחראית לתוכנו, לרבות הנתונים וההערכה המופיעים בו.
- אני מאשרת כי למיטב ידיעתי המקצועית, הנתונים נכונים ותואמים את ההנחיות שנתן מוסד התכנון בשנת 2008.
- הצהרה זו ניתנה ביום 9.5.2024.

על החתום: **נעה שק**



עיריית חיפה
האגף לתכנון עיר
המחלקה לשימור מבנים ואתרים

Haifa Municipality
City Planning Office
Buildings & Sites Conservation Department

סקר אתרים לשימור בכרמל הצפוני, חיפה. מהדורת מאי 2024

נערך על-ידי אדריכלית נעה שק עבור המחלקה לשימור מבנים ואתרים.